

公司代码：600555/900955

公司简称：\*ST 海创/\*ST 海创 B

# 海航创新股份有限公司 2020 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告，描述的事项为：

### 一、形成保留意见的基础

#### （一）存放于海航集团财务有限公司（“财务公司”）的存款及其他应收款的坏账准备

如财务报表附注四(4)(b)(i)及附注六(8)(a)所述，截止2020年12月31日，海航创新货币资金中包括存放于财务公司的存款人民币204,160,458.62元；其他应收款中包括人民币24,750,000.00元为由关联方海航资产管理集团有限公司（“海航资管”）承诺将代为偿还的其他应收款。海南省高级人民法院于2021年3月裁定财务公司、海航资管连同海航集团有限公司（“海航集团”）等合计321家公司进行实质合并重整（“海航集团实质合并重整”）。对于存放于财务公司的存款和由海航资管承诺将代为偿还的其他应收款，海航创新将作为债权人在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报并相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。海航创新考虑海航集团当前的状况、重整的进展及对重整结果的预测，对上述存放于财务公司的存款和其他应收款于2020年度分别计提了信用减值损失人民币144,953,925.62元及人民币2,902,500.00元。截止2020年12月31日，对上述财务公司存款和其他应收款的坏账准备余额分别为人民币144,953,925.62元和人民币20,572,500.00元。

#### （二）财务担保损失准备

如财务报表附注四(24)所述，海航创新与海航创新的股东海航旅游集团有限公司（“海航旅游”）均为海航创新的联营企业海南海创企业管理有限公司（“海南海创”）之子公司平湖九龙山游艇湾度假酒店（“游艇湾度假”）的长期借款提供连带责任担保。游艇湾度假以其土地使用权及在建工程作为上述借款的抵押物。因游艇湾度假长期借款出现逾期未偿付，海南省第一中级人民法院于2020年12月判决海航创新需承担该等借款本金、利息及罚息的连带清偿责任。截止2020年12月31日，该等连带清偿责任金额总计人民币555,349,959.14元。海航创新在承担连带清偿责任向债权银行进行偿付后，有权作为债权人向游艇湾度假主张其作为该借款抵押物的土地使用权及在建工程的物权。同时，海航旅游已承诺将全额补偿海航创新因承担该等连带清偿责任所产生的损失，因而本公司偿付后亦有权向海航旅游追偿损失。然而，由于海航旅游已被列入上述海航集团实质合并重整范围，海航创新有权在偿付该等连带清偿责任相关金额后，以债权人身份在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报。海航创新相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。海航创新考虑海航集团当前的状况、重整的进展及对重整结果的预测，于2020年度对该等连带责任担保计提了信用减值损失人民币69,106,562.91元。截止2020年12月31日，财务担保损失准备余额为人民币132,232,729.50元。

海航创新在估计上述存放于财务公司的存款及其他应收款的坏账准备和对游艇湾度假长期借款担保的财务担保损失时，对不同场景及相关权重采用了若干关键假设，包括海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。由于截止财务报表批准报出日海航集团实

质合并重整尚在进行中，且重整是否能完成及其最终结果存在重大不确定性，针对上述关键假设我们无法取得充分证据，包括：海航集团实质合并重整的具体方案、其近期的资产负债状况和债权申报情况等相关的支持资料等。我们亦无法实施其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据，因此我们无法确定是否有必要对合并及公司财务报表中的“信用减值损失”、“货币资金”、“其他应收款”和“其他流动负债”等项目作出调整，也无法确定应调整的金额以及上述事项对相关不确定因素敏感性分析披露的影响。

## 二、与持续经营相关的重大不确定性

如财务报表附注二(1)所述，于2020年度，海航创新合并净亏损为人民币205,675,998.08元，经营活动现金净流出为人民币26,256,211.03元；截止2020年12月31日，海航创新流动负债超过流动资产人民币112,363,787.34元，现金及现金等价物仅人民币721,649.55元，海航创新逾期借款本息共计人民币310,081,032.24元。海航创新于以前年度作为被告涉及多宗诉讼案件，截止2020年12月31日，法院已判决海航创新应支付的款项总计人民币80,077,966.59元。同时，海航创新为游艇湾度假长期借款提供担保，因该借款逾期未偿付，法院已判决海航创新承担该笔借款的连带清偿责任。截止2020年12月31日，海航创新需对该笔逾期借款承担的连带清偿责任金额合计人民币555,349,959.14元，相关财务担保损失准备余额为人民币132,232,729.50元。相关借款银行等债权人有权随时要求海航创新偿还相关款项。上述事项，连同财务报表附注二(1)所示的其他事项，表明存在可能导致对海航创新持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。

## 四、公司负责人廖虹宇、主管会计工作负责人余欢及会计机构负责人(会计主管人员)余欢声明： 保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认，2020公司合并报表实现净利润为人民币-205,675,998.08元，其中归属母公司所有者的净利润为人民币-205,858,899.95元，提取法定盈余公积0元，加上年初未分配利润人民币-806,866,574.02元，本年末可供股东分配的利润为人民币0元。

根据《公司章程》规定，公司不得在弥补公司亏损之前向股东分配利润，所以2020年度公司利润分配预案拟为：不进行利润分配。

该议案已经公司第八董事会第16次会议审议通过，尚需提交公司2020年年度股东大会审议批准。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

## 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

## 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、重大风险提示

因公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润为负值，且营业收入低于人民币 1 亿元。根据上海证券交易所于 2020 年 12 月 31 日发布的《上海证券交易所股票上市规则(2020 年 12 月修订)》的有关规定，公司股票将被继续实施退市风险警示（详见公告编号：临 2021-006、临 2021-014、临 2021-020、临 2021-025）。

同时，公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	6
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	20
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	42
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第九节	公司治理.....	48
第十节	公司债券相关情况.....	55
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	182

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
海航创新、九龙山、公司或本公司	指	海航创新股份有限公司
海航旅游	指	海航旅游集团有限公司
海航旅业（香港）、海航旅游（香港）	指	海航旅业国际（香港）有限公司，原名海航旅游（香港）集团有限公司
海航资产	指	海航资产管理集团有限公司
上海大新华	指	上海大新华实业有限公司
海航实业国际投资、香港海航	指	海航实业国际投资集团有限公司，原名香港海航置业控股（集团）有限公司
平湖九龙山	指	平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司
九龙山国旅	指	浙江九龙山国际旅游开发有限公司
Ocean Garden	指	Ocean Garden Holdings Ltd.
Resort Property	指	Resort Property International Ltd.
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
开发公司	指	浙江九龙山开发有限公司
海洋花园	指	平湖九龙山海洋花园度假有限公司
景区	指	九龙山旅游度假区
海南景运	指	海南景运企业管理有限公司，原名称浙江景运企业管理有限公司
九龙山管委会	指	浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会
本集团	指	公司及子公司
游艇俱乐部	指	九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司
嘉兴景运	指	嘉兴九龙山海创景区运营管理有限公司
海南海创	指	海南海创企业管理有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	海航创新股份有限公司
公司的中文简称	海航创新
公司的外文名称	HNA INNOVATION CO., LTD.
公司的外文名称缩写	HNA INNOVATION
公司的法定代表人	廖虹宇

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭见兴	闻娅
联系地址	海南省三亚市天涯区凤凰国际机场贵宾楼A区办公区	海南省三亚市天涯区凤凰国际机场贵宾楼A区办公区
电话	0898-88338308	0898-88338308
传真	0898-88287304	0898-88287304
电子信箱	jx_peng@hnair.com	ya-wen@hnair.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	海南省三亚市天涯区三亚湾路228号三亚湾皇冠假日度假酒店二层办公区
公司注册地址的邮政编码	572000
公司办公地址	海南省三亚市天涯区凤凰国际机场贵宾楼A区办公区
公司办公地址的邮政编码	572000
公司网址	<a href="http://www.hnainnovation.com">http://www.hnainnovation.com</a> 、 <a href="http://www.ninedragon.com.cn">http://www.ninedragon.com.cn</a>
电子信箱	jx_peng@hnair.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报、香港商报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	海南省三亚市天涯区凤凰国际机场贵宾楼A区办公区、上海证券交易所

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST海创	600555	茉织华、九龙山、*ST九龙、九龙山、海航创新
B股	上海证券交易所	*ST海创B	900955	茉织华B、九龙山B、*ST九龙B、九龙山B、海创B股

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼
	签字会计师姓名	杨旭东、房止戈

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
营业收入	12,505,939.65	15,139,420.03	-17.40	13,101,178.70
扣除与主营业务无关的业务收入 和不具备商业实质的收入后的营 业收入	12,505,939.65	15,139,420.03	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-205,858,899.95	-308,479,342.85	不适用	-191,781,749.50
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润	-318,214,092.43	-318,742,130.40	不适用	-221,134,938.49
经营活动产生的现金流量净额	-26,256,211.03	-27,611,757.28	不适用	-114,668,411.92
	2020年末	2019年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	842,702,866.41	1,048,736,130.53	-19.65	1,382,878,010.58
总资产	1,997,935,847.45	2,146,839,759.65	-6.94	2,382,828,995.09

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同 期增减(%)	2018年
基本每股收益（元/股）	-0.16	-0.24	不适用	-0.15
稀释每股收益（元/股）	-0.16	-0.24	不适用	-0.15
扣除非经常性损益后的基本每股 收益（元/股）	-0.24	-0.24	不适用	-0.17
加权平均净资产收益率（%）	-21.77	-25.37	不适用	-12.79
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率（%）	-33.65	-26.22	不适用	-14.74

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	196,124.28	2,956,934.91	4,066,648.15	5,286,232.31
归属于上市公司股东的净利润	-17,233,434.82	18,621,198.33	35,654,295.01	-242,900,958.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-17,261,668.09	-14,617,658.05	-15,478,814.49	-270,855,951.80
经营活动产生的现金流量净额	-13,215,404.58	416,447.15	-115,324.09	-13,341,929.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注(如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	48,230.00		129,114.98	94,477,456.94
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	81,907.41		934,599.61	5,932,370.11
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益	33,053,810.00			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性			7,808,705.29	44,069,075.48

金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	22,962,790.90			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	33,374,109.53		1,606,850.70	-12,388.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,838,416.00		-200,577.37	-639,623.67
诉讼赔偿准备				-114,485,775.00
少数股东权益影响额	-4,071.36		-15,905.66	12,073.98
所得税影响额				
合计	112,355,192.48		10,262,787.55	29,353,188.99

### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

### 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### 1. 主要业务与经营模式

报告期内，公司主要从事旅游饮食服务业务及景区开发、建设、运营、投资等业务。

旅游饮食服务业务。公司在景区内利用酒店、各俱乐部及相关活动提供旅游产品与服务等相关旅游饮食服务业务。

景区开发、建设、运营、投资等业务。公司以现有景区资源为基础，通过合作或自建的形式进行项目运作，协同文娱、体育、培训服务等多行业伙伴开展诸如自行车赛事、高尔夫培训等体育运动、露营、婚纱摄影、国际会展等多项活动。此外，公司持续加强九龙山旅游度假区的品牌建设，九龙山旅游度假区的品牌知名度及影响力持续增长。

#### 2. 行业情况说明

根据国家“十四五”规划，我国国民经济预计将保持中高速增长。国民经济的平稳发展，为中国旅游业的发展提供了良好的外部环境。随着我国经济的持续发展和人民生活水平的不断提高，我国居民人均可支配收入的持续增长，消费结构的逐步升级已经成为旅游业发展的长期推动力。消费升级加快，用于旅游的消费越来越高，旅游消费成为居民生活的常态和刚需，大众旅游时代全面来临，旅游产业已经成国民经济的重要产业，成为增长最快的居民消费领域之一。旅游行业未来发展前景巨大。

公司将充分利用上市公司平台优势及旗下优质景区资源，把握杭州湾大湾区、海南自由贸易港的发展机遇，立足本地、放眼全国，不断推动公司业态升级，提升经营管理水平和品牌影响力，改善旅游供给品质，参与落实长三角一体化发展国家战略，在目的地建设、整体营销推广等方面与外部进行合作，共同打造黄金旅游线精品线路和特色产品，着力将现有景区打造成长三角知名的综合旅游度假休闲胜地，努力将海航创新打造成为旅游产业内的优质上市公司。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

#### 1. 区位优势

九龙山旅游度假区位于浙江省平湖市内，地处杭嘉湖平原东北部，南临杭州湾，处于沪杭两大城市的中间，人口密集且消费能力高。交通便利，处于上海—杭州、苏州—宁波黄金走廊的十字中心，随着高铁、地铁、城铁的建设和开通，长三角一小时核心城市生活圈的概念也逐渐得以实现，非常适合周末短期度假游。

同时，九龙山旅游度假区位于杭州湾国家一级口岸乍浦港，杭州湾跨海大桥的建成通车，地处上海、杭州、苏州、宁波四大 GDP 超 3 千亿城市交汇点上的区位优势更加突出。

#### 2. 资源优势

九龙山旅游度假区依山傍海而建，集湖光、山色、峡谷、森林、岛屿、海浪等景色于一体，具有独特不可复制的天然资源优势，依靠稀缺资源、优美环境以及便捷的交通，建成包含旅游度假、体育运动、商务、娱乐等多功能的度假区。

九龙山度假区还拥有丰富的土地资源，随着长三角地区旅游行业的发展，以及平湖接轨上海和杭州湾大湾区建设的开展，九龙山旅游度假区周边地块的价值也大幅上升，极具投资与开发利用价值。

#### 3. 政策优势

海航创新的注册地海南，2018 年 4 月发布的《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》为海南描绘了一幅未来发展的绚丽蓝图，并且为实现这一雄伟目标制定了具体的时间表和线路图。2020 年 6 月《海南自由贸易港建设总体方案》正式公布，海南大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业三大主导产业，国家对海南的一系列支持政策恰与公司资源、注册地区区位优势相吻合，为公司 2021 年的运营发展注入无限可能。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

报告期内,面对复杂多变的外部宏观环境和困难压力交织并存的挑战,在经济下行压力加大、行业竞争日益加剧的情况下,公司管理层遵照董事会制定的战略年度目标,以解决问题为突破口和主要抓手,迎难而上,砥砺前行,有序推进历史问题清理,积极稳妥地推进各项经营计划工作。

#### (一) 抓发展 政企互动取得历史性进展

公司新的管理团队到任后,以解决问题为导向,在政府重点关心的度假区安全管控、运营管理、基础设施建设、品牌形象提升等方面做出了全面的改变,与市政府及相关部门保持密切汇报与沟通,为公司后续发展打下坚实基础。

#### (二) 抓运营 景区建设运营迈上新里程

度假区秉承“严格保护、加强管理、合理开发、永续利用”的发展理念,利用大湾区、大花园、大通道建设发展机遇期,进一步盘活闲置资源、提升项目、加强业态融合。定期开展度假区基础设施巡查,完善旅游设施、优化旅游服务,尽量补齐度假区在旅游服务交通组织、餐饮住宿、基础设施等旅游产业发展建设过程中的短板。

#### (三) 抓安全 度假区保障工作持续强化

管理机制上,重新调整了公司安委会组织架构与管理职责,形成管理干部每日值班经理巡视机制,联合管委会和度假区内各运营单位组建度假区安委办,全面明确了度假区安全管理责任,进一步推动度假区安全统一管控。管理举措上,积极推动基础设施升级改造工作,先后落实海堤临时加固、小孟山生态修复、度假区外围防护栏、道路水电蒸汽设施设备维护、圣马可酒店维修、道路及照明系统维修等政府重点关注及安全隐患工程。严格落实度假区疫情防控要求,联合管委会全面落实疫情防控,保障了度假区安全平稳运营。

#### (四) 抓品质 度假区服务品质再上新台阶

加大度假区自主经营能力,坚持运营项目品质提升,进一步丰富产品供给及游客体验。度假区自2020年6月1日起恢复门票收取,成立游客服务中心,并实现度假区团队业务统一结算,实现了整合运营。同时,紧抓平湖当地疫情期间支持政策,推动度假区先后成为嘉兴市疗休养基地、浙江省首批疗休养基地。积极开展各种丰富多彩的活动,先后开展了“九龙山马会国庆家庭日”、“2020中国汽车文化嘉年华‘仲夏奇幻夜’XMEETING车迷大会”、“华为mate40 RS保时捷品鉴会”等多种特色活动,使景区人气不断提升,极大地提高了九龙山旅游度假区的知名度。

2020年,公司经营指标稳中有进。虽然股东历史遗留问题仍需时间解决,但我们目前已取得了重要突破,保障了公司及股东方利益。2021年,公司管理层将紧抓机遇,积极探索新型旅游商业模式,拓展景区运营项目,提升运营规范化水平,破除公司发展瓶颈,培育新的经济增长点,实现公司提升发展。

### 二、报告期内主要经营情况

截至本报告期末,公司账面资产总额为1,997,935,847.45元人民币,负债为1,155,658,627.63元人民币,归属于母公司所有者权益为842,702,866.41元人民币,资产负债率为57.84%。实现营业收入为12,505,939.65元人民币,利润总额为-205,675,998.08元人民币,归属于母公司净利润为-205,858,899.95元人民币。

#### (一) 主营业务分析

##### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	12,505,939.65	15,139,420.03	-17.40
营业成本	10,218,436.72	14,254,367.48	-28.31
销售费用	93,335.50	99,393.34	-6.10
管理费用	47,429,292.08	60,527,877.01	-21.64
研发费用			
财务费用	38,347,026.73	29,724,708.19	29.01

经营活动产生的现金流量净额	-26,256,211.03	-27,611,757.28	不适用
投资活动产生的现金流量净额	87,412.67	2,261,831.19	-96.14
筹资活动产生的现金流量净额	25,849,755.03	-221,514,692.82	不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
旅游酒店餐饮服务	5,289,854.00	2,741,558.04	48.17	-28.09	-60.14	增加 640.20 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
中国	5,289,854.00	2,741,558.04	48.17	-28.09	-60.14	增加 640.20 个百分点

### (2) 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
旅游酒店餐饮服务	餐饮及旅游服务成本	2,741,558.04	26.83	6,877,488.81	48.25	-60.14	

### (4) 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

## 3. 费用

适用 不适用

项目	2020 年度	2019 年度	增减比 (%)
销售费用	93,335.50	99,393.34	-6.09
管理费用	47,429,292.08	60,527,877.01	-21.64
财务费用	38,347,026.73	29,724,708.19	29.01

#### 4. 研发投入

##### (1) 研发投入情况表

适用 不适用

##### (2) 情况说明

适用 不适用

#### 5. 现金流

适用 不适用

项目	2020 年度	2019 年度	增减比 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-26,256,211.03	-27,611,757.28	不适用
投资活动产生的现金流量净额	87,412.67	2,261,831.19	-96.14
筹资活动产生的现金流量净额	25,849,755.03	-221,514,692.82	不适用

##### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

##### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	60,089,002.28	3.01	205,379,850.01	9.57	-70.74	经营性流出
存货	365,754,911.62	18.31	365,752,296.37	17.04	0.00	
一年内到期的非流动资产	316,439,413.55	15.84	298,690,558.18	13.91	5.94	
投资性房地产	275,925,100.75	13.81	283,301,979.43	13.20	-2.60	房产减值
无形资产	348,651,874.75	17.45	353,244,754.74	16.45	-1.30	土地使用权
其他应付款	519,810,674.88	26.02	429,881,272.28	20.02	20.92	
一年内到期的非流动负债	239,500,000.00	11.99	249,500,000.00	11.62	-4.01	
预计负债	20,372,320.74	1.02	184,653,987.33	8.60	-88.97	

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至 2020 年 12 月 31 日止,公司及子公司共有如下资产已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全:

(1) 本公司子公司九龙山开发持有的平湖国用(2007)字第 21-325 号等 11 宗土地使用权、九龙山赛车的全部股权(即人民币 13,500,000.00 元出资额)、房地产开发的全部股权(即人民币 124,000,000.00 元出资额)、九龙山赛马的全部股权(即人民币 300,000.00 元出资额)、房亿置业

的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、房尔置业的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、半岛置业的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)。

(2) 本公司子公司九龙山开发名下圣马可公寓及商业街 397 套房屋所有权及土地使用权。

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
海航创新(香港)有限公司	TRADING	100	
上海九龙山投资有限公司	投资管理	100	
浙江九龙山开发有限公司	旅游开发	100	
海南景运企业管理有限公司	服务	100	
九龙山马会俱乐部(平湖)有限公司	服务	50	
平湖九龙山赛车运动服务有限公司	服务	90	
平湖九龙山赛马运动服务有限公司	服务	100	
上海茂麓贸易有限公司	贸易	100	
平湖九龙山房地产开发有限公司	房地产	100	
平湖九龙山游艇湾贸易有限公司	房地产	100	
平湖九龙山围垦工程有限公司	围垦开发	92.86	
平湖九龙山房亿置业有限公司	房地产	100	
平湖九龙山房尔置业有限公司	房地产	100	
平湖九龙山半岛置业有限公司	房地产	100	
平湖九鑫资产管理有限责任公司	投资管理	90	
上海龙佑旅行社有限公司	旅游业务	40	
上海盛旅投资管理有限公司	投资管理	100	
上海康融股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资	100	
平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司	水上运动	25	
平湖九龙山航空俱乐部有限公司	咨询服务	40	
浙江成城建设有限公司	工程承包、安装	9.01	
平湖九龙山家居装饰有限公司	装饰材料批发	50	
海南海创企业管理有限公司	咨询服务	33	
嘉兴九龙山海创景区运营管理有限公司	景区运营	100	

##### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

##### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

开发公司注册资本为 8,692 万元人民币，总资产 193,627.03 万元人民币，净资产-3,290.94 万元人民币，净利润-2,247.35 万元人民币，营业收入 335.55 万元人民币，经营范围为：一般经营项目：平湖国用（2004）字第 21-304 号、平湖国用（2006）第 21-302 号、平湖国用（2006）第 21-303 号、平湖国用（2006）第 21-304 号、平湖国用（2007）第 21-308 号、平湖国用（2007）第 21-312 号、平湖国用（2007）第 21-313 号、平湖国用（2007）第 21-314 号、平湖国用（2009）第 10402 号、平湖国用（2009）第 07291 号、平湖国用（2010）第 08674 号、平湖国用（2010）第 08658 号地块普通商住房的开发经营，度假区内的园林绿化，生态旅游开发、度假区内基础设施建设；土地整理。

嘉兴景运注册资本为 1,000 万元人民币，总资产 6,349.24 万元人民币，净资产 269.62 万元人民币，净利润 108.57 万元人民币，营业收入 1,222.71 万元人民币，经营范围为：酒店管理服务；会务服务；餐饮服务；住宿服务；洗浴服务；摄影服务；体育场馆及设施的运营管理；文化艺术交流活动组织策划；赛事活动策划；体育活动组织及培训服务；户外运动及拓展训练服务；游艇、邮轮、房车管理服务；物业管理；园林景观及绿化工程施工；票务代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

**1、旅游产品结构发生转变**

从整体经济发展形势上来看，虽有局限但整体趋势向上。第三产业对 GDP 高贡献率稳中带涨，并保持对 GDP 增长的拉动。从产业拉动来看，旅游业成为行业支柱，经济效益持续上升，仍有巨大发展空间；从个人消费趋势上来看，人均收入增长、人均旅游支出增多、出游次数也稳步上升，第一批“二孩”家庭也即将进入消费期，迎来居民旅游消费高峰时期；从历史发展机遇上来看，此时正处在文旅产业的快速增长期，政策支持力度日益增大。

长期看，国民消费需求层次的日益提升催生我国旅游产品结构发生变化，国民休闲旅行需求正在向个性化、定制化、深度化等方向发展。随着旅游自由人理念的深入普及，居民休闲市场逐渐由初级观光需求转向深度游、度假游消费，由于市场供给相对小于用户需求，当前呈现快速增长态势。

**2、产业间融合需求促进地区经济结构转型**

目前地产反哺文旅产业的发展模式已经遭受前所未有的压力，而旅游业与农业、工业、文化产业、会展业等行业的互动渗透，形成了农业旅游、工业旅游、文化旅游、会展旅游等新型旅游产业形态，联合构成旅游产业工业链，提升旅游对其他产业的集聚、辐射和带动作用。

**3、科技创新驱动业态变革**

随着网络普及率增大，技术创新进入持续发展阶段，旅游产业将会迎来业态革新。即将踏入的 5G 时代将推动旅游产业多方面深层次的变革，涉及到在线旅游消费、智能导游导航、电子讲解、资讯推送等功能更迭换代；越来越成熟的 AR 及 VR 技术将会打造全新的沉浸式旅游体验；即将完

善的 AI 技术以及实体服务机器人的应用将会优化旅游业的管理模式和交互服务形式；更多的智慧景区、自动化服务将会在旅游业涌现，完成旅游产品品质与旅游管理效率双提升。

#### 4、市场需求推动多元并茂

结合人们日新月异的个性需求与当地特色，围绕“吃、住、行、游、购、娱”六大要素，旅游业的发展将呈多元并茂的态势。“十三五”期间，旅游业的用户群已经进一步精细化，包括亲子旅游、毕业旅行、蜜月旅游和夕阳红旅游等；景区项目不断创新，包括海岛潜水、丛林探险、高空跳伞和沙漠淘金等；旅游主题变得多样，包括研学游、观赏游和体验游等。“十四五”期间，市场需求将随着时代而进一步变化。摒弃传统单一的观光旅游形式、对变动时刻保持敏感、推动旅游产业结构变革创新，这三个方面将成为产业发展和政策指导的主要思路。

#### 5、海南国际自由贸易港建设带来历史机遇

2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》。作为中国开放新高地，海南自贸港对标世界最高水平开放形态，享有众多国内自贸区不具备的优惠政策，明确将按照零关税、低税率、简税制、强法治、分阶段的原则，逐步建立与高水平自由贸易港相适应的税收制度，并明确了全岛封关运作前后关税、增值税和消费税等优惠政策，目前政策实施细则等已在逐步落地，海南自贸港建设正在如火如荼开展。这些实实在在的优惠政策，必将吸引国内外企业及人流、物流、资金流在海南自贸港集聚配置。

#### 6、长三角区域一体化发展带来历史机遇

2019 年 12 月 1 日，中共中央、国务院印发的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》（以下简称“《规划纲要》”）全文公布。《规划纲要》分析了长三角地区一体化发展的基础条件和机遇挑战，明确了“一极三区一高地”的战略定位，按照 2025 年和 2035 年两个时间节点设置了分阶段的目标任务，并对推进规划实施做出了安排部署。《规划纲要》指出到 2025 年，长三角一体化发展取得实质性进展。跨界区域、城市乡村等区域板块一体化发展达到较高水平，在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展，全面建立一体化发展的体制机制。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司目前在九龙山旅游度假区内开发了配套设施和大众休闲旅游项目，但受自然资源单一影响，主营业务依然较为薄弱。为了应对未来日益激烈的市场竞争，2021 年，公司将以“文旅+”为战略指导，形成独特的运营体系。一方面形成强大实体资源掌控力度与调配度，另一方面形成线上、线下稳健的推广销售能力，深入开展产融结合，打造中国旅游新经济，成为领先的旅游多元服务提供商。主要思路为以下三方面：

一是以市场为导向，明确并购方向，优化业务结构与运营模式。协同发展景区、文创及特色 IP 业务，构筑“文旅+”的发展模式，实现优质资源的快速积累。按照旅游产业核心主业发展需要，有针对性的制定产业投资并购策略，通过资源互补性旅游产业资源的并购，弥补产业竞争短板，提升产业竞争力。

二是拓展渠道建设，线上、线下共同发力，实现线上规模增长、线下稳健拓展的目标。第一，实现内部资源叠加，加强海南、长三角地区资源整合，促进景区资源合作，实现线下规模稳定增长。第二，以智慧旅游为拓展导向，以度假区运营为主要方式，打通线上线下市场销售渠道，形成线上、线下联动共促之势。

三是加强产品创新，提升旅游产品市场竞争力，以移动旅游为突破口，构建智慧旅游生态圈。以消费者需求为导向，整合公司现有资源，建立旅游产品研发体系，不断完善产品设计流程，持续优化产品推广机制。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，在国家宏观经济调控及公司聚焦主业战略调整的形势下，公司将力求加快摆脱历史困境，进一步拓展景区运营项目，加强景区安全管理，提升运营规范化水平，持续改善生产经营效益，提升上市公司平台价值。

### 1. 持续推进资源整合，盘活景区存量资产

2021 年，公司将进一步盘活资产实现创收增效，公司将分别成立专门团队推动度假区夏宫、别墅、温泉会所、围垦用地、港池、航空俱乐部等闲置资产盘活，平湖市应急救援中心、爱国主义教育基地、足球基地等项目即将相继落户。继续推进摄影写真等运营项目，推动景区运营增收。同时，以运营成熟土地项目开发为引领，深入开展土地招商工作，有序有效地推进景区闲置资产盘活。

#### 2. 加大景区项目招商力度，实现产业再升级

提升拓展，丰富相关高附加值产业内容，引入文娱、健康养生、教育等相关产业，把景区开发成为具有持续盈利能力的大旅游综合产业中心。根据度假区十四五规划，将依托现有东西沙湾产业业态，将东沙湾立足“康养”核心，形成“商务旅居”、“禅修疗养”两大引擎产业，西沙湾立足“休闲”核心，打造“休闲度假”、“主题乐园”两大引擎产业，形成综合型文旅产业发展板块，推动度假区产业转型升级。

#### 3. 继续完善基础设施建设，献礼建党 100 周年

2021 年，公司将结合度假区开发合作协议，结合自身资金情况，推动落实基础设施建设，进一步争取政府对土地出让和资产处置的支持。以建党百年为契机，实施“七个一”重点工程，启动一批重点工程项目，落地一批文旅运营项目，着力推动度假区基础设施优化升级，改善度假区整体面貌和形象，夯实度假区健康长远发展基础，以切实行动迎接建党 100 周年。

#### 4. 全力推动遗留问题解决，恢复上市公司活力

2021 年，上市公司作为支持九龙山度假区开发建设的融资平台，在加强上市公司规范治理的基础上，要逐步恢复和发挥融资和增值功能，稳步提升上市公司市值，一方面要着力推动与二股东历史遗留问题化解，解决湖南信托欠款等历史债务问题，轻装上阵；另一方面着力拓展产业合作，加速上市公司业务转型升级，实现市值提升。

以上经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺，请广大投资者注意投资风险。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1. 股东关系及诉讼风险

由于股东间遗留问题尚未彻底解决，在公司重大经营事项上可能会存在观点不一致的情形；此外，受制于二股东的缠诉困扰，公司部分资产遭法院查封，可能会对公司的经营产生影响。鉴于公司及其下属子公司作为被告涉及多宗诉讼案件，截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计已计提预计负债金额人民币 20,372,320.74 元。不排除诉讼结果会对公司造成一定损失，因相关案件尚在审理中，具体影响尚无法确定。

#### 2. 外部环境和政策风险

旅游业的发展与外部宏观经济走势、自然环境、社会环境关系密切，具有较强的环境相关性和敏感性，这些可能会给公司的经营带来一定的风险和不确定性。另外，政府相关政策调整，尤其是与景区开发建设息息相关的土地、城乡规划政策调控，对公司发展亦会产生重大影响。

#### 3. 市场风险

旅游业的不断发展促使大量资本涌入该领域，新的景区、景点不断涌现，游客消费观念转变升级，商业模式日新月异，旅游市场的风云变幻可能会对公司带来巨大的竞争压力。

#### 4. 业务拓展转型风险

公司当前存在主营业务薄弱、主营收入较少的实际问题。在推动景区主营业务转型及布局景区网络、开拓新业务的过程中，受到市场环境、政府政策、消费者需求、项目建设周期等因素的影响，可能会出现业务进展无法满足预期的情形，给公司经营带来一定的风险。

#### 5. 流动性风险

受二股东长期缠诉影响，九龙山景区内大量优质资产被查封，上市公司因此错过了部分难能可贵的发展机遇，而有限的门票收入无法涵盖维持景区最基本运营的人工成本及水电蒸汽的日常消耗，且二股东恶意签署的对外承包协议导致景区各俱乐部常年处于各自为政的非统一管理状态，致使公司相关经营收入难以回收，从而导致公司流动资金长期处于十分紧张的境地。

#### 6. 内部控制风险

公司存放于关联公司海航集团财务有限公司的资金未获得股东大会授权批准，该事项涉及金额较大，由于该内控缺陷，2020 年度年审会计师事务所对公司内部控制出具了否定意见的审计报

告。截至目前，财务公司账户资金人民币 205,541,270.85 元因涉及诉讼被湖南省高级人民法院裁定冻结，无法及时完成解付，对公司内部控制产生较大风险。

#### 7、可能终止上市的风险

因公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润为负值，且营业收入低于人民币 1 亿元，公司将被继续实施退市风险警示。根据上海证券交易所 2020 年 12 月 31 日发布的《上海证券交易所股票上市规则》，若公司 2021 年度经审计归属于上市公司股东的净利润为负值，且营业收入低于人民币 1 亿元，公司股票将被终止上市。

公司将持续加强对经济、政策、市场的行业研究，提升应对不利市场因素和抵御风险的能力，同时力促股东问题的尽早解决，尽快完成财务公司资金解付，进一步加强内部控制监督检查，积极拓展经营业务，防范可能产生的业务风险，促进公司业务的可持续发展和盈利水平的提升，尽早撤销退市风险警示。

#### (五)其他

适用 不适用

#### 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司章程明确了现金分红政策的制定、执行或调整情况，公司按照章程执行相关内容。根据公司章程，公司的利润分配政策为：

##### (一) 利润分配的原则

公司重视对投资者的合理投资回报。公司利润分配政策应保持连续性和稳定性，并兼顾公司的可持续发展。

##### (二) 利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润；公司优先采用现金分红方式分配利润。

##### (三) 利润分配的时间间隔

在满足利润分配条件并保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年度进行一次利润分配，也可以根据盈利情况和资金需求情况进行中期利润分配。

##### (四) 利润分配的条件和比例

###### 1、现金分红的条件和比例

公司实施现金分红应当至少同时满足以下条件：

(1) 公司该年度实现盈利，且该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 公司无重大投资计划或重大现金支出计划等事项发生（重大投资计划或重大现金支出计划是指公司未来十二个月内不包括募集资金投资项目投资额的拟建设项目、对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%）；

(4) 公司盈利水平和现金流量能够满足公司的持续经营和长远发展。

在具备现金分红的条件时，应当采用现金方式分配利润；公司原则上每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可供分配利润的 30%，具体每个年度的现金分红比例由公司董事会根据年度盈利情况、资金需求、发展阶段等制定分红建议和预案。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

a、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

b、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

c、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

(5) 公司经营活动产生的现金流量净额连续两年为负数时，公司不进行高比例现金分红。

(6) 当公司年末资产负债率超过百分之七十时，公司可不进行现金分红。

(7) 当公司实现的每股可供分配利润小于 0.10 元人民币时，公司可不进行现金分红。

###### 2、股票股利的分配条件

在满足现金股利分配的条件下，公司董事会可根据公司每股收益、股票价格、股本规模、股本结构等情况提出股票股利分配预案，并应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

**(五) 决策程序和机制**

1、公司董事会在制订利润分配预案时，应当根据公司盈利情况、资金需要状况、经营发展等实际情况，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成利润分配预案。

2、公司董事会审议通过后报公司股东大会批准。公司独立董事应当对董事会制定的利润分配预案发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

3、公司股东大会对利润分配预案进行审议时，公司应当主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

**(六) 利润分配政策的调整**

公司应当严格执行利润分配政策。如公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(七) 公司应当在年度报告、半年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。如果年度实现盈利而董事会未在会计年度结束后提出现金利润分配预案的，应当在年度报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

**(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0	0	0	-205,858,899.95	0
2019 年	0	0	0	0	-308,479,342.85	0
2018 年	0	0	0	0	-191,781,749.50	0

**(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一)公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	海航资产、上海大新华、香港海航、海航集团以及海航工会	1、本次权益变动完成后，九龙山将成为海航集团旗下旅游休闲度假区开发与经营业务的唯一整合平台，承诺人及其控股、实际控制的其他企业将原则上不再开展新的旅游休闲度假区开发与经营业务，未来若发现与此类业务有关的商业机会，将优先让予九龙山进行开发或经营。2、如上述承诺与承诺人之前所作的其他承诺不一致或有冲突，应以上述承诺为准，由此产生的法律问题或纠纷由承诺人承担，以确保不损害九龙山全体股东的利益。3、承诺人保证九龙山将严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，承诺人与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。	始终诚信履行	否	是		
	解决同业竞争	海航资产、上海大新华、香港海航及其控股股东	(1) 本次权益变动完成后，信息披露义务人及其控股股东将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。(2) 信息披露义务人及其控股股东承诺杜绝一切非法占用九龙山资金、资产的行为；在任何情况下，不要求九龙山向信息披露义务人及其控股股东提供违规担保。(3) 若信息披露义务人及其控股股东未来与九龙山发生必要关联交易，信息披露义务人及其控股股东承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，依法履行合法程序，按照九龙山《公司章程》、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关审议程序，从制度上保证九龙山作为上市公司的利益不受损害，保证不发生通过关联交易损害九龙山广大中小股东权益的情况。	始终诚信履行	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

2020 年度财务报告由普华永道审计，该所为公司出具了与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告。公司董事会认为该审计意见客观反映了公司面临的实际情况，对该意见予以理解和认可。鉴于上述情况，为有效化解风险，保持并促进公司可持续发展，切实维护上市公司和广大股东尤其是中小股东的合法权益，董事会拟采取以下措施，增加公司的净现金注入，继续保持公司的持续经营：1、与当地政府及大股东方进一步沟通，争取九龙山度假区的开发建设获得更好的支持；2、通过招商引资方式，以丰富相关高附加值产业内容为指引，引入文娱、健康养生、教育等相关产业，积极拓展利润空间；3、加快九龙山度假区内各项目的销售进度，争取实现更多的资金回笼；4、进一步拓展融资渠道，切实增强资金保障能力，保障公司现金流稳定；5、继续推动降本增效，加强成本费用管理，努力提升运营质量，确保公司可持续发展；6、进一步完善法人治理结构、内部控制体系与风险防范机制，积极推进相关诉讼案件的清理，推动公司历史遗留问题解决，夯实企业发展基础。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,100,000
境内会计师事务所审计年限	9

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所		500,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2020 年 10 月 15 日，公司第八届董事会召集并召开了 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于提议继续聘用普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案》。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

**七、面临暂停上市风险的情况**

**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>公司于 2019 年 1 月 21 日收到湖南省高级人民法院（以下简称“湖南省高院”）发来的《传票》及湖南信托递交湖南省高院的《民事起诉状》，请求判令公司立即向湖南信托偿还借款 256,627,434.88 元并支付逾期还款的罚息 710,002.57 元（暂计算至 2018 年 11 月 27 日，之后按年利率 12.45%，从 2018 年 11 月 27 日起计算至被告实际清偿之日止）。公司于 2019 年 2 月 20 日收到湖南省高院出具的《民事裁定书》【（2018）湘民初字第 90 号】，裁定冻结被申请人海航创新股份有限公司、海航旅游集团有限公司、海航实业集团有限公司银行存款共计人民币 257,337,437.45 元或查封、扣押其等额的其他财产。经公司核实，公司在海航集团财务有限公司存款 202,857,270.85 元已处于冻结状态，冻结期限为一年，自 2019 年 2 月 18 日起至 2020 年 2 月 17 日止。公司于 2019 年 5 月 14 日收到湖南省高院出具的《民事判决书》【（2018）湘民初字第 90 号】，判令公司在判决生效后十日内向湖南信托偿还借款本金 256627434.88 元及罚息（罚息以 256627434.88 元为基数，按年利率 12.45% 的标准，自 2018 年 11 月 20 日计算至实际清偿之日止）。因公司未在（2018）湘民初字第 90 号民事判决书指定的期间履行给付金钱义务，湖南信托向湖南省高院申请强制执行，湖南省高院出具《执行通知书》【（2019）湘执 24 号】，责令公司在指定期限内履行（2018）湘民初字第 90 号民事判决书所确定的义务。公司于 2019 年 8 月 8 日收到湖南省高院出具的《通知书》【（2019）湘执 24 号】，告知公司，其立案执行的（2019）湘执 24 号湖南省信托有限责任公司与海航创新股份有限公司、海航旅游集团有限公司、海航实业集团有限公司借款合同纠纷一案，根据最高人民法院相关通知要求，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第三十六条的规定，移送至海南省第一中级人民法院执行。公司于 2020 年 12 月 25 日召开第八届董事会第 13 次会议，审议通过了《关于公司向湖南省财信信托有限责任公司增加抵押物并申请免除罚息和迟延履行期间债务利息的议案》，于 2020 年 12 月 30 日向湖南信托提出免除罚息和迟延履行期间债务利息的申请，申请豁免《信托借款合同》及湖南省高院《民事判决书》[（2018）湘民初字第 90 号]项下所约定及规定的公司的借款逾期至今及未来的所有罚息支付义务、加倍延迟履行债务利息。公司向湖南信托提供位于平湖市九龙山景区内 1 万平方米别墅房产为该笔借款增加抵押；承诺于 2020 年 12 月 31 日前支付本金 1,000 万元；同时，计划在年内完成上述还款后，于 2021 年 3 月 30 日前归还 1,000 万元，2021 年上半年归还 5,000 万元本金，2021 年下半年归还 5,000 万元本金，2022 年上半年归还 5,000 万元本金，剩余本息尾款 2022 年底付清。公司已于 2020 年 12 月 30 日将平湖市九龙山景区内 1 万平方米别墅房产办理了抵押登记手续；于 2020 年 12 月 31 日向湖南信托归还本金人民币 1,000 万元。</p>	<p>《关于湖南省信托有限责任公司起诉公司及公司控股股东、关联方的公告》（公告编号：临 2019-007）；《关于湖南省信托有限责任公司起诉公司及公司控股股东、关联方的进展公告》、《关于公司信托借款免除罚息和迟延履行期间债务利息的公告》（公告编号：临 2019-016、临 2019-040、临 2019-058、临 2021-002），分别刊登在 2019 年 1 月 23 日、2019 年 2 月 21 日、2019 年 5 月 16 日、2019 年 8 月 10 日、2021 年 1 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>中国证券监督管理委员会上海稽查局于 2010 年 5 月 27 日对公司三家股东浙江九龙山国际旅游开发有限公司（以下简称“九龙山国旅”）、Resort Property International Ltd.（以下简称“Resort Property”）、Ocean Garden Holdings Ltd.（以下简称“Ocean Garden”）自 2009 年 1 月起减持“九龙山”（公司原证券</p>	<p>《股东收到中国证监会调查通知书的公告》、《收到中国证监会〈行政处罚决定书〉的公告》、《关于收到股东向上海市第一中级人</p>

简称)股票时的情况予以调查并出具了《调查通知书》(编号:沪调查通字 1001 号)。2011 年 12 月 29 日,上述三家股东公司收到中国证券监督管理委员会【2011】54 号《行政处罚决定书》,责成公司董事会向九龙山国旅追讨短线交易所获收益 84,436,801.34 元人民币,向 Resort Property 追讨短线交易所获收益 19,157,936.40 美元,向 Ocean Garden 追讨短线交易所获收益 2,717,559.75 美元。公司于 2012 年 11 月 2 日收到通知,公司股东海航置业控股(集团)有限公司(现已更名为“海航资产管理集团有限公司”,以下简称“海航资产”)在上海市第一中级人民法院起诉九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden,追讨短线交易所获收益,并将公司原董事会董事李勤夫、杨志凌、顾北亭、沈焜、李梦强、王世渝、郭辉 7 位董事列为连带被告,公司列为第三人。2013 年 4 月 27 日,公司收到上海市第一中级人民法院民事判决书【(2012)沪一中民六(商)初字第 S31 号】,对海航资产起诉公司 3 股东及 7 董事追讨短线交易收益案做出一审民事判决,判令九龙山国旅向公司归还短线交易收益 84,436,801.34 元人民币;Resort Property 向公司归还短线交易收益 19,157,936.40 美元;Ocean Garden 向公司归还短线交易收益 2,717,559.75 美元。九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden 不服一审判决,向上海市高级人民法院提起上诉。2013 年 12 月 9 日,上海市高级人民法院出具《民事裁定书》【(2013)沪高民二(商)终字第 S30 号】,做出裁定,因原判决违法缺席判决,严重违法法定程序,故撤销上海市第一中级人民法院(2012)沪一中民六(商)初字第 S31 号民事判决,发回上海市第一中级人民法院重审。2014 年 8 月 8 日,上海市第一中级人民法院对本案做出重一审民事判决【(2013)沪一中民六(商)重字第 S1 号】,判令九龙山国旅向公司归还短线交易收益 84,436,801.34 元人民币;Resort Property 向公司归还短线交易收益 19,157,936.40 美元;Ocean Garden 向公司归还短线交易收益 2,717,559.75 美元。2014 年 9 月 18 日,公司接到股东海航资产通知,其于 2014 年 9 月 17 日收到上海市第一中级人民法院寄送的 2014 年 8 月 30 日的《人民法院报》,该报公告送达关于追讨短线交易收益案的重审一审判决,送达公告中指出“自发出本公告之日起,经过六十日即视为送达。逾期本判决即发生法律效力”。2014 年 10 月 11 日,公司接到股东海航资产通知,其于当日收到上海市第一中级人民法院送达的九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden 关于追讨短线交易收益案的三份《民事上诉状》,重二审法院为上海市高级人民法院。2015 年 5 月 22 日,公司收到上海市高级人民法院送达的九龙山国旅提交的《请求中止审理申请书》,九龙山国旅以最高人民法院对北京市高级人民法院行政判决(2013)高行终字第 3 号案进行审查,并作出(2013)行监字第 197 号行政裁定书,裁定提审为由,提出中止本案审理的申请。2015 年 5 月 28 日,公司收到上海市高级人民法院于 2015 年 5 月 25 日作出的《民事裁定书》【(2015)沪高民五(商)终字第 S9-1 号】,上海市高级人民法院经审查认为,本案的审理须以上述行政案件的审理结果为依据,而该案已被最高人民法院裁定提审且尚未审结,故裁定中止关于追讨短线交易收益案的诉讼。公司于 2019 年 3 月 26 日收到上海市高级人民法院(即《民事判决书》所称“本院”)出具的《民事判决书》【(2015)沪高民五(商)终字第 S9 号】,判决驳回上诉,维持上海市第一中级人民法院(2013)沪一中民六(商)重字第 S1 号民事判决,判令九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden 向公司分别归还短线交易收益。公司于 2019 年 8 月 7 日获悉,因《民事判决书》【(2015)沪高民五(商)终字第 S9 号】生效后,九龙山国旅、Resort Property、Ocean Garden 未在期限内分别支付应归还的短线交易收益,海航资产向上海市一中院提交《强制执行申请书》,申请强制执行。上海市一中院出具了《财产控制情况告知书》,冻结 Ocean Garden 名下的证券账户,即 Ocean Garden

民法院提起诉讼的通知》、《关于涉及追讨短线交易收益案的诉讼进展公告》(公告编号:临 2010-015、临 2011-33、临 2012-43、临 2013-29、临 2013-32、临 2013-39、临 2013-80、临 2014-052、临 2014-059、临 2014-063、临 2015-024、临 2015-028)。《关于涉及追讨短线交易收益案的诉讼进展公告》(公告编号:临 2019-026、临 2019-057、临 2019-069、临 2020-016)。《关于股东所持公司股份将被司法拍卖的提示性公告》《关于股东所持公司股份被司法拍卖的进展公告》《关于股东所持公司股份将被第二次司法拍卖的提示性公告》《关于股东所持公司股份第二次司法处置失败暨将被第三次司法拍卖的提示性公告》《关于股东所持公司股份被第三次司法拍卖的进展公告》(公告编号:临 2020-048、临 2020-055、临 2020-059、临 2020-070、临 2020-074),刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。

持有公司 B 股股份账户，冻结期限 3 年，自 2019 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 25 日；查封李勤夫名下位于上海市长宁区虹桥路 2388 号 217、218、219、220 幢的房产，查封期限为 3 年，自 2019 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日。公司于 2019 年 10 月 16 日收到中华人民共和国最高人民法院（以下简称“最高人民法院”）发来的《民事申请再审案件应诉通知书》及九龙山国旅提交的《再审申请书》、《证据清单》。九龙山国旅因不服上海市高级人民法院 2019 年 3 月 13 日作出的（2015）沪高民五（商）终字第 S9 号民事判决，向最高人民法院申请再审，最高人民法院现已立案审查。公司于 2020 年 4 月 8 日收到最高人民法院出具的《民事裁定书》【（2019）最高法民申 2862 号】，裁定驳回九龙山国旅的再审申请。本次诉讼所涉短线交易收益将计入公司资本公积，预计对公司本期利润或期后利润等无重大影响。上海金融法院分别在 2020 年 8 月 2 日，10 月 30 日，11 月 27 日三次司法处置标的为海航创新股份有限公司（以下简称“公司”）股东 Ocean Garden Holdings Ltd.（以下简称“Ocean Garden”）持有的公司流通 B 股 109,209,525 股，三次均处置失败，公司目前在和法院积极协商沟通，推进 B 股司法处置的后续工作。

公司于 2016 年 3 月 18 日获悉，平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司（以下简称“游艇湾置业”）起诉公司子公司浙江九龙山开发有限公司（以下简称“开发公司”），请求法院判令开发公司支付其截止至 2013 年 8 月 31 日前投入的游艇会所及配套设施投资款 9971.55 万元，并支付资金占用费（即财务成本）1473.805 万元和逾期付款之后的资金占用费（即财务成本）2289.071 万元，合计 13734.426 万元【（2016）浙 04 民初 44 号】。因游艇湾置业提出财产保全申请，法院冻结了开发公司名下平湖国用（2007）字第 21-325 号等 25 个土地使用权、平湖九龙山赛车运动服务有限公司的全部股权（即 1350 万元出资额）、平湖九龙山房地产开发有限公司的全部股权（即 12400 万元出资额）并要求九龙山管委会协助扣留 13800 万元土地出让款。开发公司于 2018 年 3 月 8 日收到浙江省嘉兴市中级人民法院（以下简称“嘉兴中院”）出具的《民事裁定书》【（2016）浙 04 民初 44 号之三】，裁定解除对浙江九龙山开发有限公司在平湖九龙山港龙旅游开发有限公司的 49% 股权和平湖市乍浦镇游艇公寓 1 幢 350 室采取的财产保全措施。开发公司于 2018 年 5 月 22 日收到嘉兴中院《民事判决书》【（2016）浙 04 民初 44 号】，判决浙江九龙山开发有限公司于本判决生效之日起七日内支付平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司补偿款 29715500 元；驳回平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司的其他诉讼请求。后开发公司向浙江省高级人民法院提起上诉，请求判决撤销嘉兴中院作出的（2016）浙 04 民初 44 号《民事判决书》，改判驳回游艇湾公司全部诉讼请求。同时，开发公司收到游艇湾公司向浙江高院递交的上诉状，游艇湾公司请求撤销嘉兴中院（2016）浙 04 民初 44 号民事判决书；依法改判由开发公司向游艇湾公司支付补偿款 11445.355 万元、逾期付款的资金占用费 2289.071 万元。公司于 2019 年 2 月 11 日获悉，开发公司收到浙江省高级人民法院出具的《民事裁定书》【（2018）浙民终 455 号】，裁定撤销嘉兴中院（2016）浙 04 民初 44 号民事判决，发回嘉兴中院重审。开发公司于 2019 年 9 月 2 日收到嘉兴中院出具的《通知书》【（2019）浙 04 民初 57 号】，在审理过程中，三方当事人均申请进行庭外和解，并要求法院给予 6 个月和解期限。依据三方申请，考虑本案实际，嘉兴中院给予三方当事人 3 个月和解期限（自 2019 年 8 月 19 日起算）。开发公司于 2019 年 11 月 28 日收到嘉兴中院出具的《延长审限告知书》【（2019）浙 04 民初 57 号】，因本案案情复杂，审限延长六个月。开发公司于 2020 年 5 月 13 日收到嘉兴中院出具的《民事判决书》【（2019）浙 04 民初 57 号】，浙江九龙山开发有限公司于本判决生效之日起七日内

《关于平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司起诉公司子公司的公告》及《关于平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司起诉公司子公司的进展公告》（公告编号：临 2016-041、临 2016-075、临 2018-028、临 2018-055、临 2018-057、临 2019-012、临 2019-066、临 2019-076、临 2020-028、临 2020-042、2021-018），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。

<p>支付平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司补偿款 29715500 元；如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 728521 元，财产保全费 5000 元，合计 733521 元，由平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司负担 575081 元，由浙江九龙山开发有限公司负担 158440 元。公司于 2020 年 7 月 15 日获悉，开发公司已向浙江省高院递交《民事上诉状》，请求判决撤销嘉兴中院作出的（2019）浙 04 民初 57 号《民事判决书》，改判驳回游艇湾公司全部诉讼请求。公司于 2021 年 3 月 26 日获悉，开发公司于 2021 年 3 月 26 日收到浙江省高院出具的《民事判决书》【（2020）浙民终 641 号】，浙江省高院判决驳回上诉，维持原判。</p>	
<p>公司于 2016 年 3 月 18 日获悉，浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司（以下简称“高尔夫公司”）起诉开发公司，因开发公司 25 个权证的土地使用权已处于查封状态，查封期限为三年，即从 2016 年 3 月 17 日起至 2019 年 3 月 16 日止，请求法院判令开发公司支付截止至 2013 年 2 月 28 日投入的投资补偿款共计 317904380.87 元，并提出财产保全申请，要求冻结开发公司银行存款 318000000 元或查封、扣押与之等值的财产【（2016）浙 04 民初 50 号】。开发公司于 2018 年 5 月 22 日收到浙江省嘉兴市中级人民法院出具的《民事判决书》【（2016）浙 04 民初 50 号】，判决浙江九龙山开发有限公司于本判决生效之日起七日内支付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司补偿款 71440000 元；驳回浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司的其他诉讼请求。后开发公司向浙江省高级人民法院提起上诉，请求依法撤销浙江省嘉兴市中级人民法院作出的（2016）浙 04 民初 50 号《民事判决书》，改判驳回高尔夫公司全部诉讼请求。同时，开发公司收到高尔夫公司向浙江高院提交的上诉状，高尔夫公司请求撤销浙江省嘉兴市中级人民法院作出的（2016）浙 04 民初 50 号民事判决书；依法改判开发公司向高尔夫公司支付补偿款 317904380.87 元以及逾期付款利息损失 22902361.44 元。公司于 2019 年 2 月 11 日获悉，开发公司收到浙江省高级人民法院出具的《民事裁定书》【（2018）浙民终 456 号】，裁定撤销浙江省嘉兴市中级人民法院（2016）浙 04 民初 50 号民事判决，发回浙江省嘉兴市中级人民法院重审。开发公司于 2019 年 11 月 28 日收到嘉兴中院出具的《延长审限告知书》【（2019）浙 04 民初 58 号】，在审理过程中，三方当事人均申请进行庭外和解，并要求法院给予 6 个月和解期限。依据三方申请，考虑本案实际，嘉兴中院给予三方当事人 3 个月和解期限（自 2019 年 8 月 19 日起算）。开发公司于 2019 年 11 月 28 日收到嘉兴中院出具的《延长审限告知书》【（2019）浙 04 民初 57 号】，因本案案情复杂，审限延长六个月。开发公司于 2020 年 5 月 13 日收到嘉兴中院出具的《民事判决书》【（2019）浙 04 民初 58 号】，浙江九龙山开发有限公司于本判决生效之日起七日内支付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司补偿款 38532000 元；如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 1745834 元，财产保全费 5000 元，合计 1750834 元，由浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司负担 1552989 元，由浙江九龙山开发有限公司负担 197845 元。公司于 2020 年 7 月 15 日获悉，开发公司已向浙江省高院递交《民事上诉状》，请求判决撤销浙江省嘉兴市中级人民法院作出的（2019）浙 04 民初 58 号《民事判决书》，改判驳回高尔夫公司全部诉讼请求。公司于 2021 年 3 月 26 日获悉，开发公司于 2021 年 3 月 26 日收到浙江省高院出具的《民事判决书》【（2020）浙民终 642 号】，浙江省高院判决驳回上诉，维持原判。</p>	<p>《关于浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司起诉公司子公司的公告》及《关于浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司起诉公司子公司的进展公告》（公告编号：临 2016-043、临 2016-077、临 2018-056、临 2018-058、临 2019-013、临 2019-067、临 2019-077、临 2020-029、临 2020-043、临 2021-019），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司起诉公司子公司浙江九龙山开发有限公司，请求法院判令支付物业</p>	<p>《关于平湖九龙山旅游度假区管理服务有限</p>

<p>管理费 17,337,085.74 元及逾期利息【(2018)浙 0482 民初 803 号】。开发公司已向浙江省平湖市人民法院递交了《民事反诉状》及《租金收益计算方法》。请求判决确认《九龙山游艇湾前期物业服务合同》无效；如不能确认《九龙山游艇湾前期物业服务合同》无效平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司支付乍浦镇九龙山庄园面积为 28759.04 平方米的九层员工宿舍楼和民工临时用房 8 幢的租金收益；请求判令反诉被告承担本案全部诉讼费用。开发公司于 2018 年 10 月 10 日收到浙江省平湖市人民法院《民事判决书》【(2018)浙 0482 民初 803 号】，判令浙江九龙山开发有限公司于本判决生效后十日内支付平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司物业费 11427446.45 元并支付逾期利息；驳回平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司本案其他诉讼请求；驳回浙江九龙山开发有限公司的反诉请求。开发公司不服一审判决，于 2018 年 10 月 11 日向浙江省嘉兴市中级人民法院提起上诉，请求判决撤销浙江省平湖市人民法院作出的（2018）浙 0482 民初 803 号民事判决书第一项、第三项，驳回被上诉人全部诉讼请求，支持上诉人全部诉讼请求。开发公司于 2019 年 5 月 5 日收到浙江省嘉兴市中级人民法院出具的《民事判决书》【(2018)浙 04 民终 2649 号】，判令维持平湖市人民法院（2018）浙 0482 民初 803 号民事判决第三项，即“驳回浙江九龙山开发有限公司的反诉请求”；撤销平湖市人民法院（2018）浙 0482 民初 803 号民事判决第一、二项；开发公司支付平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司物业费 9286117.42 元并支付逾期利息（以 9286117.42 元为基数，自 2015 年 7 月 18 日起按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算至本判决生效之日止）。</p>	<p>公司起诉公司子公司的公告》及《关于平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司起诉公司子公司的进展公告》（详见公告编号：临 2018-031、临 2018-047、临 2018-083、临 2019-037），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>2016 年 2 月 4 日，披露了公司全资子公司，开发公司诉平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司（原“平湖九龙山旅游物业有限公司”）侵权责任纠纷案【案号：（2016）浙 0482 民初 335 号】。2017 年 11 月 7 日，开发公司收到平湖法院的《民事判决书》【(2016)浙 0482 民初 335 号】，不予支持开发公司要求九龙山旅游物业归还自 2013 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日所收取的门票费并支付相应利息的请求。2017 年 11 月 21 日公司获悉，开发公司向浙江省嘉兴市中级人民法院递交了《民事上诉状》，请求嘉兴中院依法撤销浙江省平湖市人民法院作出的（2016）浙 0482 民初 335 号《民事判决书》的全部判决，支持上诉人的诉讼请求。开发公司于 2019 年 6 月 20 日收到嘉兴中院出具的《民事判决书》【（2017）浙 04 民终 2513 号】，判令驳回上诉，维持原判。</p>	<p>《关于全资子公司起诉平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司的公告》及《关于全资子公司起诉平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司的进展公告》（详见公告编号：临 2016-018、临 2017-086、临 2017-088、临 2019-051），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>公司于 2019 年 11 月 12 日获悉，开发公司向浙江省平湖市人民法院交了《民事起诉状》，请求判令解除原告与九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司 2012 年 9 月 5 日签订的《委托管理合同》。平湖法院已于 2019 年 11 月 8 日受理了上述案件【（2019）浙 0482 民初 4783 号】。</p>	<p>《关于子公司起诉九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司的公告》（详见公告编号：2019-072），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>公司于 2019 年 11 月 28 日获悉，海南景运向浙江省嘉兴市中级人民法院交了《民事起诉状》，请求判令被告平湖九龙山海洋花园度假有限公司立即偿付原告欠款人民币 445,119,697.7 元及欠款利息、逾期利息及逾期还款违约金，被告北京天度益山投资控股集团有限公司、北京中融正元资产管理有限公司（以下与平湖九龙山海洋花园度假有限公司合称“被告”）承担连带清偿责任。嘉兴中院已受理上述案件【（2019）浙 04 民初 177 号】。同时，海南景运向嘉兴中院提出财产保全申请，请求冻结被告银行存款人民币 551,748,628.23 元，或查封、扣</p>	<p>《关于子公司起诉平湖九龙山海洋花园度假有限公司及其股东的公告》《关于子公司起诉平湖九龙山海洋花园度假有限公司及其股东的进展公告》（详见公告编号：2019-075、2020-056、2021-015），刊登在《上海证券报》、</p>

<p>押其他等值财产或财产性权益。嘉兴中院已出具《民事裁定书》【(2019)浙04民初177号】，查封平湖九龙山海洋花园度假有限公司名下位于九龙山海航花园海滨公寓的住宅共722套(其中331套为轮候查封)。查封期限三年，自2019年11月20日至2022年11月19止。公司于2020年9月1日获悉，海南景运于2020年9月1日收到浙江省嘉兴市中级人民法院出具的《民事判决书》【(2019)浙04民初177号】，判令平湖九龙山海洋花园度假有限公司于本判决生效之日起七日内支付海南景运欠款本金437813002.2元、利息106123598.36元(暂计算至2020年6月16日，之后利息以437813002.2元为基数，按年利率10%，计算至实际清偿之日止)、逾期付款违约金36708215.06元(暂计算至2020年6月16日，之后逾期付款违约金以317813002.2元为基数，按年利率10.8%，计算至实际清偿之日止)；北京中融正元资产管理有限公司、北京天度益山投资控股集团有限公司就上述债务承担连带清偿责任；案件受理费2800543元、保全费5000元，共计2805543元，由海南景运负担185543元，由平湖九龙山海洋花园度假有限公司、北京中融正元资产管理有限公司、北京天度益山投资控股集团有限公司负担2620000元。公告费260元，由北京天度益山投资控股集团有限公司负担。”公司于2021年3月8日获悉，景运公司于2021年3月6日收到浙江省高级人民法院(以下简称“浙江省高院”)出具的《应诉通知书》、《传票》，海洋花园向浙江省高院提出上诉，并递交了《民事上诉状》，浙江省高院现已受理了上述案件【(2021)浙民终105号】，并将于2021年3月11日开庭审理。</p>	<p>《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>公司于2020年5月19日收到海南省第一中级人民法院发来的《应诉通知书》及中国光大银行股份有限公司宁波分行递交海南省一中院的《民事起诉状》，请求判令平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司偿还借款本金人民币47,000万元；借款利息人民币1,591.99万元(暂计至2020年2月27日)及自2020年2月28日起至全部贷款本息清偿之日止的利息、复利；补偿为实现债权而支付的律师费人民币500,000元；公司与公司控股股东海航旅游集团有限公司对上述债务承担连带清偿责任。海南省一中院已受理了上述案件【(2020)琼96民初142号】。公司于2021年1月28日收到控股股东海航旅游集团有限公司转来的海南省第一中级人民法院出具的《民事判决书》【(2020)琼96民初142号】，判令平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内向原告中国光大银行股份有限公司宁波分行偿还借款本金150000000元、利息4062952元以及支付罚息、复利(罚息：以借款本金150000000元为基数，自2020年4月1日起至借款偿还之日止按年利率13.0095%计算；复利：以利息4062952元为基数，自2020年4月1日起至利息付清之日止按年利率13.0095%计算)；；平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内向原告中国光大银行股份有限公司宁波分行偿还借款本金320000000元、利息15393583元以及支付罚息、复利(罚息：以借款本金320000000元为基数，自2020年4月1日起至借款偿还之日至借款偿还之日止按年利率12.4215%计算；复利：以利息15393583元为基数，自2020年4月1日起至利息付清之日止按年利率12.4215%计算)；海航创新股份有限公司对上述第一项、第二项被告平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司所负债务向原告中国光大银行股份有限公司宁波分行承担连带清偿责任，海航创新股份有限公司在承担连带清偿责任后，有权向被告平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司追偿；；海航旅游集团有限公司对上述第一项、第二项被告平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司所负债务向原告中国光大银行股份有限公司宁波分行承担连带清偿责任，被告海航旅游集团有限公司在承担连带清偿责任后，有权向被告平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司追偿；中国光大银行股份有限公司宁波分行对平湖九龙山游艇湾度假</p>	<p>《关于中国光大银行股份有限公司宁波分行起诉平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司、公司及公司控股股东的公告》《关于中国光大银行股份有限公司宁波分行起诉平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司、公司及公司控股股东的进展公告》(详见公告编号：2020-033、2021-007)，刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>

<p>酒店有限公司名下已抵押房地产在上述第一项、第二项判决确定的债权范围内享有优先受偿权。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 2473899.96 元，由中国光大银行股份有限公司宁波分行负担 98310 元，平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司、海航创新股份有限公司、海航旅游集团有限公司共同负担 2375589.96 元。</p>	
<p>公司于 2020 年 12 月 8 日获悉，公司子公司浙江九龙山开发有限公司于 2020 年 12 月 4 日收到浙江省嘉兴市中级人民法院出具的民事判决书【(2020)浙 04 民初 39 号】，嘉兴银行股份有限公司平湖支行请求法院判令九龙山开发公司和九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司向其支付借款本金人民币 140,100,000 元、利息 44,616,302.50 元（暂计算至 2020 年 4 月 28 日，实际按合同约定年利率 6.9% 计算至清偿之日止）、仲裁费 715,325 元，以上暂合计为 185,431,627.50 元。嘉兴中院判决如下：驳回原告嘉兴银行股份有限公司平湖支行的全部诉讼请求。案件受理费 968,958 元，由嘉兴银行股份有限公司平湖支行负担。公司于 2021 年 1 月 12 日获悉，经开发公司与浙江省嘉兴市中级人民法院确认，嘉兴银行股份有限公司平湖支行未在判决书送达之日起十五日内递交上诉状，根据《民事诉讼法》的相关规定，一审判决现已生效，该案已结案。</p>	<p>《关于嘉兴银行股份有限公司平湖支行起诉公司子公司一案一审判决的公告》《关于嘉兴银行股份有限公司平湖支行起诉公司子公司的进展公告》（详见公告编号：临 2020-075、临 2021-003），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>
<p>公司于 2021 年 1 月 15 日获悉，公司子公司浙江九龙山开发有限公司于 2021 年 1 月 14 日收到浙江省平湖市人民法院发来的《应诉通知书》及平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司、浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司递交平湖法院的《民事起诉状》，请求判令开发公司向平湖九龙山游艇湾旅游置业、浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司支付经营补助款 64,858,000 元及逾期付款利息损失 20,879,462 元（暂计算至 2020 年 12 月 10 日，应计算至实际履行之日止）。平湖法院受理了案件【(2020)浙 0482 民初 5009 号】，出具了《民事裁定书》【(2020)浙 0482 民初 5009 号】，裁定如下：即日起冻结被申请人浙江九龙山开发有限公司的银行存款 8574 万元或查封、扣押相应价值的财产（银行存款冻结期限为一年，查封、扣押动产期限为二年，查封不动产、冻结其他财产权的期限为三年）”。</p>	<p>《关于平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司、浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司起诉公司子公司的公告》（详见公告编号：临 2021-004），刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《香港商报》和上海证券交易所网站。</p>

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用  不适用

## (三) 其他说明

适用  不适用

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

√适用 □不适用

公司于 2014 年 12 月 5 日召开第六届董事会第 11 次会议，审议通过了《关于与海航集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉的议案》；于 2014 年 12 月 22 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过了上述议案。同时，股东大会授权如果在该协议有效期到期或在任何延长期到期前 15 天内，任何一方均未提出终止本合同，本合同将自动向后延续三年。公司于 2015 年 2 月 9 日与海航集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签署了《金融服务协议》，协议有效期为三年，到期日期为 2018 年 2 月 9 日。

公司于 2018 年 1 月 10 日召开第七届董事会第 18 次会议，审议通过了《关于与海航集团财务有限公司续签〈金融服务协议〉的议案》；于 2018 年 1 月 26 日召开 2018 年第一次临时股东大会，大股东海航方作为关联方回避表决，因二股东对该议案投了反对票，导致该议案未获通过。

公司于 2019 年 1 月 25 日发布《关于公司在海航集团财务有限公司存款情况的公告》，披露了公司将根据业务开展的实际情况及资金计划安排，尽快完成公司在财务公司相关存款的支取，计划于 2019 年 2 月 28 日前完成以上资金支取。

因公司与湖南省信托有限责任公司借款合同逾期纠纷一案，湖南省高级人民法院裁定冻结公司在财务公司存款 204,160,719.54 元。上述诉讼财产保全对公司在财务公司资金支取计划的正常实施产生影响，截至目前，公司在财务公司存款 204,160,719.54 元仍处于冻结状态。

公司于 2019 年 7 月 25 日收到中国证券监督管理委员会海南监管局出具的《行政监管措施决定书》（【2019】19 号）（公告编号：临 2019-056），具体内容如下：

“你公司与海航集团财务有限公司签订的《金融服务协议》于 2018 年 2 月 9 日到期后，你公司未及时支取在海航集团财务有限公司的存款，也未就在财务公司存款事项履行信息披露义务，上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第二条、第四十八条的规定。

根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定，我局决定对你公司采取责令改正的监管措施，要求你公司严格遵守《证券法》等法律法规，采取有效措施对违规行为予以整改，并于收到决定书之日起 30 日内向我局提交书面整改报告。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。”

公司于 2019 年 8 月 23 日向海南证监局提交了《关于行政监管措施决定书提及相关事项的整改报告》，并严格按照监管要求，对相关情况进行全面、深入的梳理，整改举措及计划安排如下：

1、截至 2019 年 8 月 22 日，公司已向财务公司发了《关于海航创新股份有限公司存于贵司存款解付申请函》，请对方尽快解付存款资金。财务公司复函表示将在公司在财务公司账户在冻结期到期后，根据法院对案件审理进展情况尽快给予处理。

2、由于公司在财务公司的账户目前仍处于司法冻结状态，后续公司及关联方将尽快协调湖南信托推进诉讼纠纷的解决。

截至 2019 年 12 月 31 日，因账户一直处于冻结状态，公司未能完成资金支取，整改工作未能完成。

后续公司董事会、管理层当勤勉尽责，进一步加强法规学习，规范制度建设，强化内控水平，切实维护公司、中小股东的合法权益。

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

（1）公司控股股东为海航旅游集团有限公司。海航旅游集团有限公司所持公司全部股份已于 2020 年 8 月 7 日被司法冻结（详见公告编号：临 2020-050）。公司于 2021 年 3 月 15 日收到控股股东海航旅游的《通知函》。海航旅游集团有限公司被海南省高级人民法院裁定重整。公司将持续关注控股股东重整事项相关进展及影响情况，按照相关规定及时履行信息披露。经查信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网公开信息，海航旅游集团有限公司是失信被执行人，未被列入经营异常名录、严重违法失信企业名单（黑名单）。

(2) 公司实际控制人为海南省慈航公益基金会。海南省慈航公益基金会无对外开展融资类活动，不存在失信和债务违约行为。经查信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网公开信息，海南省慈航公益基金会未被列入经营异常名录、严重违法失信企业名单（黑名单）及失信被执行人名录。

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### 十四、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四)关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五)其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一)托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

□适用 √不适用

**2、承包情况**

□适用 √不适用

**3、租赁情况**

□适用 √不适用

**(二)担保情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	555,349,959.14
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	0.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	555,349,959.14
担保总额占公司净资产的比例（%）	65.93
其中：	

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	555,349,959.14
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	134,211,349.23
上述三项担保金额合计（C+D+E）	689,561,308.37
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

#### 3. 其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

### 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一)上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二)社会责任工作情况

适用 不适用

本报告期内，公司依法经营，规范运作，为社会提供优质服务，创造经济效益。同时积极履行企业社会责任，努力形成承载社会责任的企业文化。公司认真履行信息披露义务，注重投资者关系管理，尽可能提供一切便利条件保障股东享有股东权利；用工制度合法合规，保护员工的合法权益，关爱员工的身心健康；努力为客户提供高品质的服务，致力于与各方利益相关者协同发展。努力实现短期利益与长期利益相结合，员工的发展与公司的发展相和谐，公司的发展与社会的发展相统一，提升企业的非商业贡献，以积极的姿态回馈社会，为推动社会发展贡献力量。

### (三)环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

本公司及下属子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位，报告期内公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规，未发生因环保问题受到相关部门处罚的情况。

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四)其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,211
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	65,515

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
海航旅游集团有限公司	0	180,065,443	13.81	0	冻结	180,065,443	境内非国有法人
上海大新华实业有限公司	0	116,928,000	8.97	0	冻结	116,928,000	境内非国有法人
Ocean Garden Holdings LTD	0	109,209,525	8.38	0	冻结	109,209,525	境外法人
海航旅业国际（香港）有限公司	0	93,355,175	7.16	0	质押	93,355,175	境外法人
南京方凯企业管理有限公司		10,237,805	0.79	0	未知		境内非国有法人
谢文贤		7,447,600	0.57	0	未知		境内自然人
刘辉		5,596,600	0.43	0	未知		境内自然人
刘妙娥		5,238,900	0.40	0	未知		境内自然人
沈慈针		5,214,811	0.40	0	未知		境内自然人
李惠全		4,751,002	0.36	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
海航旅游集团有限公司	180,065,443	人民币普通股	180,065,443				
上海大新华实业有限公司	116,928,000	人民币普通股	116,928,000				
Ocean Garden Holdings LTD	109,209,525	境内上市外资股	109,209,525				
海航旅业国际（香港）有限公司	93,355,175	境内上市外资股	93,355,175				
南京方凯企业管理有限公司	10,237,805	人民币普通股	10,237,805				
谢文贤	7,447,600	人民币普通股	7,447,600				
刘辉	5,596,600	人民币普通股	5,596,600				
刘妙娥	5,238,900	人民币普通股	5,238,900				
沈慈针	5,214,811	人民币普通股	5,214,811				
李惠全	4,751,002	人民币普通股	4,751,002				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一、第二、第四位流通股股东存在关联关系，三者之间构成一致行动人。公司第五至第十位流通股股东之间是否存在关联关系不详，也未知是否为一行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

适用 不适用

名称	海航旅游集团有限公司
单位负责人或法定代表人	覃世伦
成立日期	2002-03-20
主要经营业务	酒店项目开发、管理；旅游项目投资和管理；装饰装修工程；建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	海航旅游集团有限公司持有凯撒同盛发展股份有限公司26.80%股权，为该公司的参股股东。
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

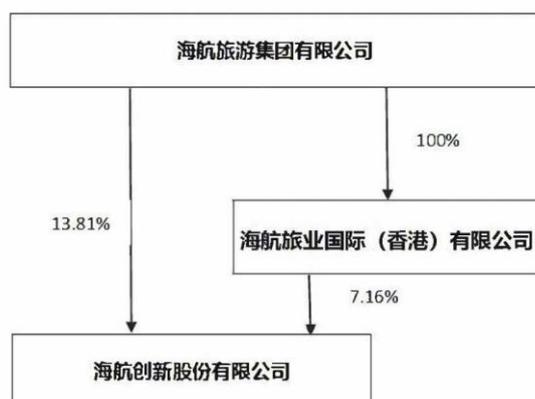
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

名称	海南省慈航公益基金会
单位负责人或法定代表人	孙明宇
成立日期	2010-10-08
主要经营业务	接受社会各界捐赠；赈灾救助；扶贫济困；慈善救助；公益援助；组织热心支持和参与慈善事业的志愿者队伍，开展多种形式的慈善活动。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	公司实际控制人控股的其他上市公司包括：海航科技股份有限公司；海航基础设施投资集团股份有限公司、供销大集集团股份有限公司、渤海租赁股份有限公司、海航投资集团股份有限公司、东北电气发展股份有限公司、CWT International Limited、中国顺客隆控股有限公司、海航科技投资控股有限公司、海福德集团控股有限公司。 公司实际控制人参股的其他上市公司包括：海南航空控股股份有限公司、凯撒同盛发展股份有限公司、瑞港国际机场集团股份有限公司、汇友生命科学控股有限公司。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

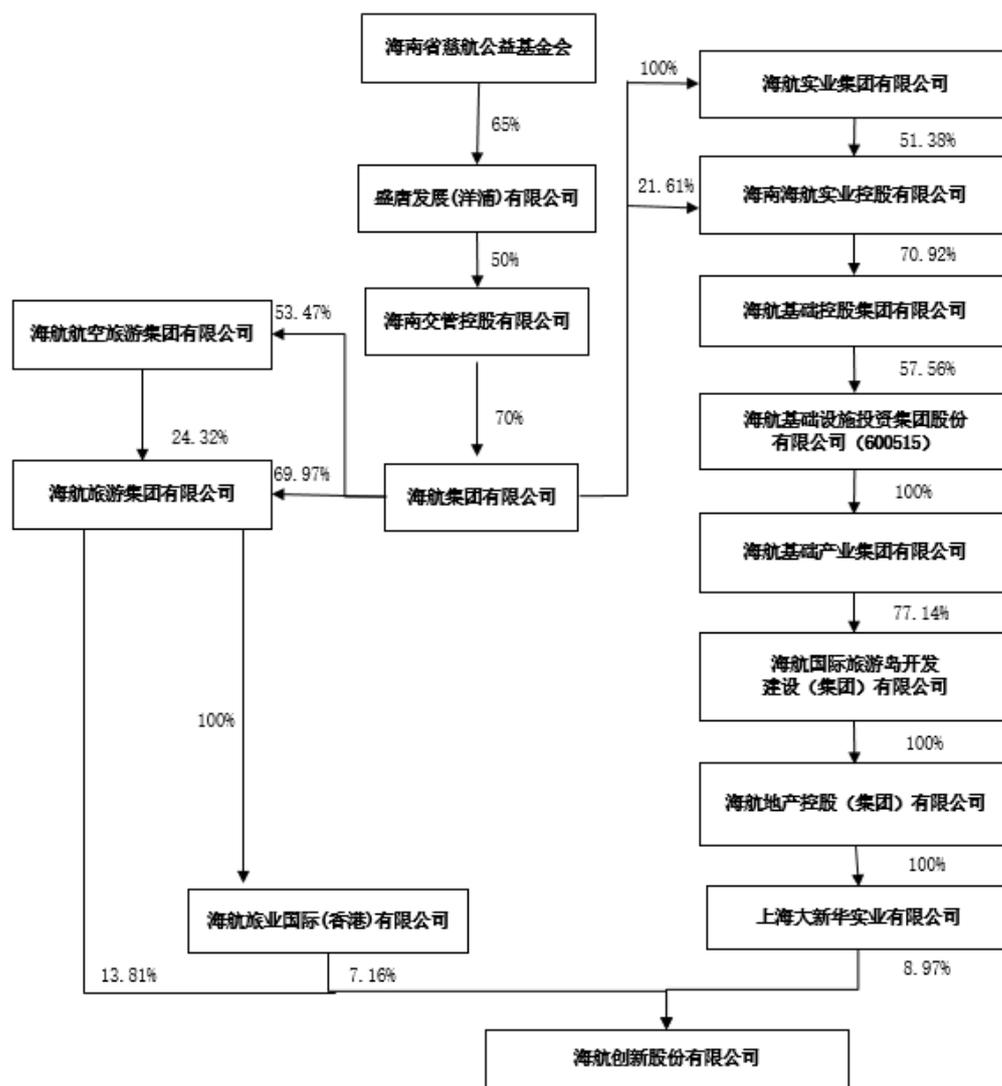
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份 增减变动量	增减 变动 原因	报告期内从公司获 得的税前报酬总额 (万元)	是否在公司 关联方 获取报酬
廖虹宇	董事长	男	43	2020-08-18	2022-08-11	15,000	15,000			17.19	否
李忠	原董事长	男	53	2018-11-20	2020-08-18					34.04	否
陈吉强	董事	男	46	2019-06-26	2022-08-11					-	否
陈吉强	原总经理	男	46	2020-01-13						30.54	否
余欢	董事	男	33	2018-12-26	2022-08-11					-	否
余欢	财务总监	男	33	2018-10-29						36.57	否
黄河	董事	男	42	2019-06-26	2022-08-11					-	是
袁飞	董事	男	37	2019-11-29	2022-08-11					-	是
宁志群	董事	男	43	2018-12-26	2022-08-11					-	是
傅劲德	独立董事	男	73	2015-12-23	2022-08-11					10.00	否
徐麟祥	独立董事	男	69	2015-12-23	2022-08-11					10.00	否
沈银珍	独立董事	女	63	2016-08-10	2022-08-11					10.00	否
秦波	独立董事	男	50	2016-08-10	2022-08-11					10.00	否
周莉	独立董事	女	45	2016-08-10	2022-08-11					10.00	否
舒伟东	原监事长	男	56	2018-11-21	2020-06-29					-	否
杨明华	监事长	男	46	2019-06-26	2022-08-11					-	是
魏亭	职工监事	男	38	2016-02-01	2022-08-11					23.28	否
王佳	原职工监事	男	38	2014-06-23	2020-09-18					15.68	否
王毅	职工监事	男	40	2020-06-29	2022-08-11					23.00	否
王瑶	职工监事	男	32	2020-09-22	2022-08-11					23.07	否
彭博	职工监事	男	28	2019-01-14	2022-08-11					16.95	否
黄光明	副总经理	男	40	2015-05-05						30.63	否
彭见兴	董事会秘书	男	36	2018-12-25						27.58	否
合计	/	/	/	/	/	15,000	15,000		/	328.53	/

姓名	主要工作经历
廖虹宇	廖虹宇，男，1978年7月出生，2001年毕业于西南政法大学，获得学士学位。历任海航集团有限公司审计与法律事务办公室法务人员、法务经理，海航航空控股有限公司合规部副总经理，海航旅游集团有限公司首席风控官，海航创新股份有限公司监事会主席，海航创新股份有限公司董事、总裁，三亚凤凰国际机场有限责任公司董事长兼总裁，海口美兰国际机场有限责任公司董事长，海航机场集团有限公司董事长兼总裁，航空空港事业部总裁助理。2018年1月当选十三届全国人大代表。现任公司董事长。
陈吉强	陈吉强，男，1975年出生，硕士研究生。历任海航酒店控股集团有限公司计财部总经理，海南兴隆康乐园有限公司财务总监，广州海航置业有限公司副总经理，海南海岛建设股份有限公司副总裁，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司副总经理，海航资产管理集团有限公司副总裁，海航创新股份有限公司总经理。现任公司董事。
余欢	余欢，男，1988年出生，本科学历。历任海航实业集团有限公司计划财务部资金管理中心经理、计划财务部副总经理；海航物流集团有限公司计划财务部副总经理。现任公司董事、财务总监。
黄河	黄河，男，1979年出生，本科学历。历任海航集团有限公司人力资源部培训管理室经理，东北海航置业有限公司综合管理部经理，广州海航置业有限公司综合管理部总经理，海航地产控股（集团）有限公司人力资源部中心经理、副总经理，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司人力资源部副总经理、总经理，海航基础产业集团有限公司人力资源部副总经理、总经理，海航实业控股（集团）有限公司人力资源部副总经理，洋浦国兴工程建设有限公司副总经理，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司总裁助理，海南海航地产营销管理有限公司总裁，海南一卡通物业管理股份有限公司董事长兼总经理，海航物流集团有限公司董事会办公室主任，海南海航物业管理股份有限公司董事长。现任公司董事。
袁飞	袁飞，男，1984年出生，硕士研究生学历。历任海南航空股份有限公司人资行政部薪酬与绩效管理经理，海航航空集团有限公司人资行政部人力资源激励经理、总经理助理，海航集团有限公司人力资源部薪酬绩效中心中心经理、人力资源部副总经理、人力资源部总监，海航物流集团有限公司人力资源部总经理。现任海航基础设施投资集团股份有限公司人资行政部总经理、公司董事。
宁志群	宁志群，男，1977年出生，中共党员，2000年6月毕业于湖南师范大学，获得学士学位。2000年7月加入海航集团，历任金鹿航空有限公司综合管理部总经理，北京首都航空有限公司综合管理部总经理，海航旅业控股（集团）有限公司办公室主任、人力资源部总经理，海航创新股份有限公司副总裁等职务。现任公司董事。
傅劲德	傅劲德，男，1948年12月出生，高级审计师、注册会计师、律师；曾任上海盛融投资有限公司审计部总经理，上海隧道工程股份有限公司独立董事，上海国盛（集团）有限公司风险控制委员会副主任、财务副总监兼风险管理部总经理。现任公司独立董事。
徐麟祥	徐麟祥，男，1952年11月出生，浙江宁波人，工程师；曾任徐汇区规划局分管规划副局长、上海城开（集团）有限公司董事长、上海徐房（集团）有限公司董事长、宏润建设集团股份有限公司独立董事；2012年年底退休。现任公司独立董事。
沈银珍	沈银珍，女，1958年1月出生，美国杜鲁大学 MBA，高级会计师、注册会计师、审计师；曾任上海缝纫机三厂财务科科员，上海市审计局综合业务处副主任科员，中国光大银行上海分行稽核部总经理、计划财务部总经理、分行审计专员；2013年2月退休。现任公司独立董事。
秦波	秦波，男，1971年10月出生，经济师、律师。曾长期任职于中国石油抚顺石化分公司，2008年6月海南维特律师事务所律师，2010年5月至2017年12月北京大成（海口）律师事务所律师、合伙人，2018年1月至今北京盈科（海口）律师事务所律师、高级合伙人。现任公司独立董事。
周莉	周莉，女，1976年11月出生，中国注册会计师及中国注册税务师，2006年4月-2008年11月担任上海财瑞会计师事务所有限公司项目经理，2008年12月至今担任上海东尊税务师事务所有限公司副总经理。现任公司独立董事。

杨明华	杨明华，男，1975 年出生，历任海航集团有限公司合规管理部境内法律事务室经理、审计法务部审计法律风险控制中心经理、风险控制部合规管理中心主任、风险控制部法律事务中心主任；海航旅业集团有限公司风险控制部总经理；海航航空旅游集团有限公司风险控制部总经理；海航物流集团有限公司合规法务部副总经理。现任公司监事长。
魏亭	魏亭，男，中共党员，1983 年 1 月出生，2005 年毕业于南京航空航天大学，本科学历。历任大新华物流控股（集团）有限公司人力资源部人事经理、大新华华东物流有限公司综合管理部总经理、浙江九龙山开发有限公司常务副总经理等职。现担任公司人资行政部总经理、职工监事。
王毅	王毅，男，1981 年 9 月出生，2005 年毕业于山东理工大学，本科学历。历任海航创新股份有限公司计划财务部总经理。现任公司纪检监察部总经理、职工监事。
王瑶	王瑶，男，1989 年 1 月出生，2010 年毕业于华中科技大学，本科学历。历任海航创新股份有限公司风险控制部副总经理。现任公司合规法务部总经理、职工监事。
彭博	彭博，男，1993 年 1 月出生，2015 年毕业于长春理工大学，本科学历。历任海航创新股份有限公司证券事务经理、投资经理职务。现担任公司资产运营部资产业务主管、职工监事。
黄光明	男，1980 年 12 月出生，2003 年 7 月毕业于福州大学，金融学学士。历任上海茉织华股份有限公司投资部经理、浙江九龙山开发有限公司总经理助理、平湖九龙山旅游物业有限公司总经理、浙江九龙山开发有限公司总经理、九龙山游艇俱乐部（平湖）有限公司总经理。现任公司副总经理。
彭见兴	彭见兴，男，中共党员，1985 年 3 月出生，2008 年毕业于西北大学，本科学历。历任海航集团证券业务部资本运作管理中心资本运作主管，海航创新股份有限公司合作发展部副总经理、证券业务部总经理、监事、董事会办公室主任兼证券事务代表。现任公司董事会秘书。
李忠	李忠，男，1968 年出生，北京航空航天大学工商管理硕士。历任海航集团有限公司财务部副总经理，海航集团财务有限公司副总经理，海航实业控股有限公司总裁助理，大新华物流控股（集团）有限公司副总裁兼财务总监、总裁兼财务总监，上海海航大新华置业有限公司董事长，上海大新华投资管理有限公司董事长，大新华码头管理有限公司董事长，上海海航工程物流有限公司董事长，上海大新华航运发展有限公司董事长，海航物流集团有限公司副总裁，上海轩创投资管理有限公司董事长，上海海航海运有限公司董事长。原任海航创新股份有限公司董事长。
舒伟东	舒伟东，男，1965 年出生，本科毕业于空军第六飞行学院，北京航空航天大学工商管理硕士。1994 年 6 月加入海航，历任海南航空股份有限公司执行副总裁，扬子江快运航空有限公司首席运营官、首席执行官、执行总裁兼首席运营官、董事长，上海金鹿公务航空有限公司董事长，天津航空有限责任公司董事长，海航通航投资有限公司副董事长。原任海航创新股份有限公司监事长。
王佳	王佳，男，中共党员，1983 年 8 月出生，2010 年毕业于复旦大学，硕士研究生学历。历任海航物流有限公司计划财务部预算成本管理室经理、预算分析主管。原任海航创新股份有限公司计划财务部副总经理、总经理，职工监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用  不适用

### (二) 在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
袁飞	海航基础设施投资集团股份有限公司	人资行政部总经理		
舒伟东	上海金鹿公务航空有限公司	飞行员		
在其他单位任职情况的说明				

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用  不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬按照公司《上海九龙山旅游股份有限公司独立董事制度》、《上海九龙山旅游股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》、股东大会审议通过的《关于确定公司独立董事津贴的议案》等规定具体实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬依据公司《上海九龙山旅游股份有限公司独立董事制度》、《上海九龙山旅游股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》、股东大会审议通过的《关于确定公司独立董事津贴的议案》等规定确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	328.53 万元（税前）
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	328.53 万元（税前）

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
廖虹宇	董事长	选举	股东大会决议
李忠	董事长	离任	股东大会决议
王佳	职工监事	离任	工作变动需要
王毅	职工监事	选举	职工代表大会
王瑶	职工监事	选举	职工代表大会

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用  不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	26
主要子公司在职员工的数量	24
在职员工的数量合计	50
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	12
销售人员	2
财务人员	10
行政人员	26
合计	50
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	8
本科	26
大专	12
中专及高中	2
中专以下	2
合计	50

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责对公司领取薪酬的董事、监事及高级管理人员进行经济责任考核，审查公司董事、监事和高级管理人员的薪酬政策与方案。2020年，公司董事会薪酬与考核委员会根据《海航创新股份有限公司章程》和《上海九龙山旅游股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》赋予的职责积极开展工作，对董事及高级管理人员的2020年业绩进行了考评，对公司年度薪酬和职务津贴的发放进行监督。薪酬与考核委员会认为：公司董事和高级管理人员在报告期内领取的报酬严格按照公司制度进行考核、兑现，公司所披露的报酬与实际发放情况相符。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司根据战略目标和人力资源需要等相关要素，建立了各层级的培训计划，采取外训与内训相结合的培训方式，旨在通过岗位培训、业务培训和综合能力培训，提升员工的综合素质，为公司的发展提供人力资源保障。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

#### 1、公司治理的总体情况：

报告期内，公司根据中国证监会和上海证券交易所的要求，执行《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规章的要求以及《公司章程》和公司内部各项法人治理制度，从建设基本制度、积极规范公司运作、加强信息披露等方面入手，持之以恒地推进公司治理机制的建设。总体情况如下：

(1) 报告期内，公司进一步完善了相关的规章制度，积极规范公司运作。

(2) 报告期内，公司注重投资者关系维护，认真对待股东和投资者、调研人员的来电、来访，力争确保公司投资者信息获取的公开、公平、公正，真实、准确、完整地进行信息披露，维护公司和投资者的合法权益。

#### 2、公司法人治理的主要情况：

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，改进投资者关系管理工作，强化和完善对下属公司的管理，公司规范运作水平和公司透明度得到进一步提高。公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。主要状况如下：

(1) 关于股东与股东大会：公司按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，2020 年度公司共召集召开了 1 次年度股东大会及 2 次临时股东大会。确保所有股东对公司重大事项的知情权、参与权和表决权，确保所有股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

(2) 关于董事和董事会：公司按照相关规定选举董事，公司独立董事占全体董事的三分之一以上。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会按照《董事会议事规则》、《独立董事制度》开展工作，公司董事熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

报告期内，公司第七届董事会、第八届董事会均有 11 名董事，其中非独立董事 6 名、独立董事 5 名。

报告期内，第八届董事会共召开了 9 次会议。

董事会下设的委员会有战略、审计、薪酬与考核、提名委员会，各委员会分工明确，权责分明，有效运作；公司董事拥有丰富的知识、经验和良好的职业道德，在确定公司的经营发展战略、聘任高级管理人员、内部控制、监督高级管理人员的有效履职、监督公司财务报告的完整性、准确性等方面投入了大量的时间和精力，尽可能确保公司遵守法律、法规、规章，切实保护股东的合法权益。

(3) 关于监事和监事会：报告期内公司监事会共有监事 5 名，其中非职工监事 1 名、职工监事 4 名。人数和人员构成符合法律、法规的要求；监事组成、结构合理；公司监事会按照《监事会议事规则》和相关法律法规开展工作。报告期内第八届监事会共召开 5 次会议。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司重大事项、财务以及公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

(4) 关于高级管理层：报告期内，公司高管人员聘任公开、透明，符合法律法规的规定和公司利益的要求。截至报告期末，公司高级管理层共有 1 名总经理、1 名副总经理、1 名董事会秘书、1 名财务总监。报告期内，公司高管层在董事会领导下，遵循诚信原则，审慎、勤勉地在其职权范围内行使职权。

(5) 关于利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、供应商、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推进公司持续健康发展。

(6) 关于信息披露与透明度：公司按照法律、法规和公司章程，以及公司信息披露制度的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

报告期内完成定期报告披露 4 次，临时公告披露 77 次，对公司“三会”决议以及重大事项等及时进行了公告。

(7) 关于内幕信息知情人及外部信息使用人管理制度的建立健全情况：公司制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人制度》等制度，明确规定公司向股东及其他外部信息使用人报送文件涉及未公开重大信息的，应当依法履行报告和披露手续，不得违反相关法律法规与规章制度。在法定应披露的信息未公开披露前，任何部门和个人都不得以任何形式向外泄露，公司董事、监事、高级管理人员和其他知情人员在重大信息披露前，应将该信息的知情者控制在最小范围内，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券及其衍生品种交易价格。公司将继续结合监管要求和实践经验，持续加强内幕信息知情人和对外信息报送的管理，防止信息泄露，保证信息披露的公开、公平、公正。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 6 月 30 日
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 8 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 8 月 19 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 11 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2020 年 11 月 5 日

### 股东大会情况说明

适用 不适用

一、公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 6 月 29 日 14:30 在浙江省平湖市乍浦镇九龙山度假区游艇湾 L13-2 楼会议室召开。出席会议的股东及代理人人数共 21 人，其中 A 股股东人数 18 人，B 股股东人数 3 人；出席会议的股东所持有表决权的股份总数 398,123,433 股，其中 A 股股东持有股份总数 303,845,835 股，B 股股东持有股份总数 94,277,598 股；出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例为 30.5426%，其中 A 股股东持股占股份总数的比例为 23.3099%，B 股股东持股占股份总数的比例为 7.2327%。公司董事长李忠先生、董事兼总经理陈吉强先生、董事兼财务总监余欢先生、监事魏亭先生、监事王佳先生、监事彭博先生、董事会秘书彭见兴先生出席了会议；见证律师刘传博先生、魏康先生等列席了本次会议。会议召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式审议了以下议案，并听取了相关报告：

1、议案名称：《公司 2019 年度财务决算报告》和《公司 2020 年度财务预算报告》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,760,645	99.9720	85,190	0.0280	0	0.0000
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	398,038,143	99.9786	85,290	0.0214	0	0.0000

2、议案名称：《公司 2019 年度利润分配预案》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,658,645	99.9384	85,190	0.0280	102,000	0.0336
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	397,936,143	99.9530	85,290	0.0214	102,000	0.0256

## 3、议案名称：《公司 2019 年度董事会工作报告》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,760,645	99.9720	85,190	0.0280	0	0.0000
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	398,038,143	99.9786	85,290	0.0214	0	0.0000

## 4、议案名称：《公司 2019 年度监事会工作报告》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,760,645	99.9720	85,190	0.0280	0	0.0000
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	398,038,143	99.9786	85,290	0.0214	0	0.0000

## 5、议案名称：《关于公司 2020 年度向金融机构等的融资额度、对外担保额度及对董事会进行相应授权的议案》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,760,645	99.9720	85,190	0.0280	0	0.0000
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	398,038,143	99.9786	85,290	0.0214	0	0.0000

## 6、议案名称：《关于提议公司 2020 年度可向股东海航旅游集团有限公司及其关联方申请额度不超过人民币 5 亿元借款的议案》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	6,777,102	98.9013	75,290	1.0987	0	0.0000
B 股	922,323	99.9892	100	0.0108	0	0.0000
普通股合计：	7,699,425	99.0303	75,390	0.9697	0	0.0000

## 7、议案名称：《关于舒伟东先生不再担任公司监事的议案》

会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	303,770,545	99.9752	75,290	0.0248	0	0.0000
B 股	94,277,498	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	398,048,043	99.9811	75,390	0.0189	0	0.0000

本次会议还听取了《公司 2019 年年度报告全文及摘要》、《公司 2019 年度独立董事述职报告》。

二、公司 2020 年第一次临时股东大会于 2020 年 8 月 18 日 14:30 在浙江省平湖市乍浦镇九龙山度假区游艇湾 L13-2 楼会议室召开。出席会议的股东及代理人人数共 29 人，其中 A 股股东人数 23 人，B 股股东人数 6 人；出席会议的股东所持有表决权的股份总数 397,417,064 股，其中 A 股

股东持有股份总数 302,376,328 股，B 股股东持有股份总数 95,040,736 股；出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例为 30.4885%，其中 A 股股东持股占股份总数的比例为 23.1973%，B 股股东持股占股份总数的比例为 7.2912%。公司董事兼财务总监余欢先生、监事魏亭先生、监事王毅先生、监事彭博先生、董事会秘书彭见兴先生出席了会议；见证律师屠晨辰女士、徐堪羿女士等列席了本次会议。会议召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式审议通过了以下议案：

- 1、议案名称：《关于选举廖虹宇先生为公司董事暨李忠先生不再担任公司董事的议案》  
会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	302,333,943	99.9860	42,385	0.0140	0	0.0000
B 股	95,040,636	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
普通股合计：	397,374,579	99.9893	42,485	0.0107	0	0.0000

三、公司 2020 年第二次临时股东大会于 2020 年 11 月 4 日 14:30 在浙江省平湖市乍浦镇九龙山度假区游艇湾 L13-2 二楼会议室召开。出席会议的股东及代理人人数共 21 人，其中 A 股股东人数 14 人，B 股股东人数 7 人；出席会议的股东所持有表决权的股份总数 395,893,978 股，其中 A 股股东持有股份总数 300,682,130 股，B 股股东持有股份总数 95,211,848 股；出席会议的股东所持有表决权股份数占公司表决权股份总数的比例为 30.3716%，其中 A 股股东持股占股份总数的比例为 23.0673%，B 股股东持股占股份总数的比例为 7.3043%。公司董事长廖虹宇先生、董事兼财务总监余欢先生、监事王毅先生、监事王瑶先生、监事彭博先生、董事会秘书彭见兴先生出席了会议；见证律师屠晨辰女士、徐堪羿女士等列席了本次会议。会议召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式审议通过了以下议案：

- 1、议案名称：《关于提议继续聘用普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构的议案》  
会议表决情况如下：

股东类型	同意		反对		弃权	
	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)	票数	比例 (%)
A 股	300,637,445	99.9851	44,685	0.0149	0	0.0000
B 股	95,158,148	99.9436	53,700	0.0564	0	0.0000
普通股合计：	395,795,593	99.9751	98,385	0.0249	0	0.0000

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
廖虹宇	否	6	1	5	0	0	否	1
李忠	否	3	0	3	0	0	否	1
陈吉强	否	9	0	9	0	0	否	1
余欢	否	9	1	8	0	0	否	3
黄河	否	9	0	9	0	0	否	0
袁飞	否	9	0	9	0	0	否	0
宁志群	否	9	0	9	0	0	否	0
傅劲德	是	9	0	9	0	0	否	0
徐麟祥	是	9	0	9	0	0	否	0

沈银珍	是	9	0	9	0	0	否	0
秦波	是	9	0	9	0	0	否	0
周莉	是	9	0	9	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

公司董事会审计委员会按照《关于做好上市公司 2020 年年度报告披露工作的通知》，认真执行《审计委员会实施细则》以及《审计委员会年报工作规程》的相关规定，发挥了审计委员会在年报相关工作中的监督作用，保证了 2020 年年报的按时披露。

在年审注册会计师进场前，公司审计委员会与会计师事务所就审计前沟通事宜专门进行了沟通，协商确定了审计工作的安排。年审注册会计师进场后，审计委员会在年审会计师审计过程中与其保持持续沟通，并督促年审会计师在保证审计工作质量的前提下按照约定时限提交审计报告。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又审阅了公司财务会计报表，认为公司年度会计报表真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，同意将年审会计师事务所出具的 2020 年年度审计报告及报表附注提交公司董事会审议。

普华永道会计师事务所在对公司 2020 年年度财务报表审计过程中认真尽责，以公允、客观的态度进行独立审计，很好地完成了年度审计工作。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

由于公司未能有效执行重大关联交易适当授权审批的内部控制以避免该违规情况的发生，并且负责监督企业财务报告的管理层也未能及时对此事项予以整改，导致公司财务报告内部控制执行失效。

针对因历史原因受外部影响而导致的公司财务报告内部控制缺陷，公司董事会实施多方面的整改措施，一方面公司于 2020 年 12 月 16 日向海航集团财务有限公司发出公函，要求解付资金支付到公司账户。另一方面采取了以下具体措施加强内部管理：采用更加严格的资金预算管理；不定期进行公司现金流状况分析；专人负责对存放在海航财务公司的被冻结银行存款进行跟踪；加强财务人员《公司章程》及《关联交易管理规定》的学习。

2020 年度公司按照内部控制规范要求，重点加强资金预算管理，应对疫情带来的资金更大的压力，根据重新修订的《行政办公类公文审批规定》及《变更海航创新公文审批节点的业务通告》等，加强授权审批的控制，落实公司资金预算的计划与执行，确保公司经营资金所需。

2021 年度公司将严格遵照相关规定，全面加强管控，确保公司在所有重大方面保持有效的内部控制。

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司董事会下设薪酬与考核委员会，并建立了相应的工作细则。公司建立了目标、责任、业绩考评体系，明确详尽的责任考核制度，确定了对高级管理人员的绩效评价标准和程序。对董事和高级管理人员进行了年度考核。公司将进一步健全与完善企业发展相匹配的激励考核机制及对高级管理人员的考评、激励及相关奖惩制度。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

2020 年内部控制自我评价报告详见上海证券交易所 (<http://www.sse.com.cn>)。

### 报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

2020 年是极其不平凡的一年。突如其来的新冠肺炎疫情使本处于资金困境的海航集团雪上加霜，幸运的是在党中央、国务院及海南省政府领导下，海航集团联合工作组于 2020 年 2 月底进驻海航集团领导海航集团风险化解工作。随着 2021 年海航集团有限公司等 321 家公司进入实质合并破产重整程序，海航集团风险化解方案正式进入实施阶段。随着破产重整程序的推进，海航创新也已向破产管理人依法申报对海航集团财务有限公司的债权，并正在密切关注债权审核以及破产财产分配事宜。

疫情肆虐也给以景区旅游为主要业务的上市公司带来极大负面影响，但是公司董事会带领海航创新全体员工披荆斩棘，坚定前行，一方面勇敢面对困境与危机，一方面不断完善内部控制，保证公司经营运行，2020 年度公司内部控制运行情况如下：

#### (1) 公司治理结构

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规要求及《企业内部控制基本规范》，积极完善企业经营机制。鉴于公司经营管理需要，2020 年 8 月 24 日召开第八届董事会第 8 次会议，会议根据《公司法》、《公司章程》及有关法律法规的规定，通过了《关于选举廖虹宇先生为公司董事长的议案》及《关于调整董事会战略委员会成员的议案》等，同意选举廖虹宇先生为海航创新股份有限公司第八届董事会董事长、法定代表人；选取廖虹宇先生担任公司第八届董事会战略委员会委员，并担任主任委员（召集人），任期至第八届董事会任期届满。由此完成公司治理结构的调整。

#### (2) 人力资源政策

为应对公司困境带来的人才流动，公司根据《劳动法》及有关法律法规规定，修订了《海航创新股份有限公司考勤管理规定》，认真执行《薪酬福利制度》以及《高级管理干部行为规范》等制度提升管理人员的职业道德、职业精神，并依法为员工提供各项劳动和社会保障措施，保证了公司经营带来的人才稳定需求。

#### (3) 内部控制活动

针对 2019 年度因历史原因受外部影响而导致的公司财务报告内部控制缺陷，公司合规法务部会同公司计划财务部，落实公司董事会形成的整改措施，一方面公司于 2020 年 12 月 16 日向海航集团财务有限公司发出公函，要求解付资金支付到公司账户。另一方面采取了以下具体措施加强内部管理：采用更加严格的资金预算管理；不定期进行公司现金流状况分析；专人负责对存放在

海航财务公司的被冻结银行存款进行跟踪；加强财务人员对《公司章程》及《关联交易管理规定》的学习。

2020 年度公司按照内部控制规范要求，重点加强资金预算管理，应对疫情带来的资金更大的压力，根据重新修订的《行政办公类公文审批规定》及《变更海航创新公文审批节点的业务通告》等，加强授权审批的控制，落实公司资金预算的计划与执行，确保公司经营资金所需。

为确保上市公司资产的价值，公司上至董事长、各部门总经理带领全体员工齐心协力一积极投入到抗击疫情中，一方面落实做好具体本职工作，守土有责。公司重新修订发布了《海航创新股份有限公司固定资产管理办法》，以加强对公司资产保护的控制。同时积极促使对担保物实施变现以为维护投资者利益，控制公司资产运营风险。

#### (4) 信息与沟通

公司修订并重新发布了《关于进一步明确外部单位来访类信息通报要求的业务通告》、《海航创新股份有限公司保密工作规定》、《海航创新股份有限公司商业秘密管理办法》等，明确了各级各部门的职责。公司董事长要求各部门负责人以更加努力、诚恳的态度面对当前公司的工作，各部门负责人积极沟通，重要及重大事项发生，第一时间向相关领导汇报，确保信息传递真实、快速，信息披露及时。

#### (5) 内部监督

合规法务部联合纪检监察部不定期对公司经济活动进行内部合规检查监督，发现问题直接向董事会汇报，加强了公司内部监督方面的控制。同时建立了反舞弊机制及完善投诉渠道，对舞弊案件的举报、调查、处理、报告等程序做了规范。以上工作确保公司各项工作规范可控，促使公司稳健发展。

2021 年是“十四五”的开局之年，也将是我们海航创新应对困境重大考验的破局关键时期，公司充分认识到所处的严峻形势，全体员工心手相牵、合力致远，我们将以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑，围绕企业生产经营工作坚持和加强党的全面领导，既要坚定信心，更要从自身做起，做好 2021 年度内部控制活动细致工作，致力于恢复景区朝气；严格遵照相关内部控制规范规定，以钉钉子精神将各项工作落实到位，进一步改进公司在公司治理方面股东关系的协调，在公司发展战略上达成一致意见；进一步改进公司人力资源政策，完善绩效考核制度，困难时期稳定人才留住人才；进一步改进公司财务管理的管控措施，落实资金预算的分析报告，跟踪公司资产变动轨迹并配合对公司重大资金资产风险进行评估，必要时多部门联合发出预警报告。公司将继续全面加强管控，确保公司在所有重大方面保持有效的内部控制，为稳定生产经营、化解危机、消除重大缺陷提供基本保障。

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用  不适用

公司聘请的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，认为由于存在财务报告内部控制重大缺陷，公司于 2020 年 12 月 31 日未能按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

2020 年内部控制审计报告详见上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：否定意见

## 十、其他

适用  不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

普华永道中天审字(2021)第 10075 号

海航创新股份有限公司全体股东：

#### 一、保留意见

##### (一) 我们审计的内容

我们审计了海航创新股份有限公司(“海航创新”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### (二) 我们的意见

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了海航创新 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成保留意见的基础

##### 1、存放于海航集团财务有限公司(“财务公司”)的存款及其他应收款的坏账准备

如财务报表附注四(8)(b)(i)及附注七(9)(a)所述,截止 2020 年 12 月 31 日,海航创新货币资金中包括存放于财务公司的存款人民币 204,160,458.62 元;其他应收款中包括人民币 24,750,000.00 元为由关联方海航资产管理集团有限公司(“海航资管”)承诺将代为偿还的其他应收款。海南省高级人民法院于 2021 年 3 月裁定财务公司、海航资管连同海航集团有限公司(“海航集团”)等合计 321 家公司进行实质合并重整(“海航集团实质合并重整”)。对于存放于财务公司的存款和由海航资管承诺将代为偿还的其他应收款,海航创新计划作为债权人在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报并相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。海航创新考虑海航集团当前的状况、重整的进展及对重整结果的预测,对上述存放于财务公司的存款和其他应收款于 2020 年度分别计提了信用减值损失人民币 144,953,925.62 元及人民币 2,902,500.00 元。截止 2020 年 12 月 31 日,对上述财务公司存款和其他应收款的坏账准备余额分别为人民币 144,953,925.62 元和人民币 20,572,500.00 元。

##### 2、财务担保损失准备

如财务报表附注四(45)所述,海航创新与海航创新的股东海航旅游集团有限公司(“海航旅游”)均为海航创新的联营企业海南海创企业管理有限公司(“海南海创”)之子公司平湖九龙山游艇湾度假酒店(“游艇湾度假”)的长期借款提供连带责任担保。游艇湾度假以其土地使用权及在建工程作为上述借款的抵押物。因游艇湾度假长期借款出现逾期未偿付,海南省第一中级人民法院于 2020 年 12 月判决海航创新需承担该等借款本金、利息及罚息的连带清偿责任。截止 2020 年 12 月 31 日,该等连带清偿责任金额总计人民币 555,349,959.14 元。海航创新在承担连带清偿责任向债权银行进行偿付后,有权作为债权人向游艇湾度假主张其作为该借款抵押物的土地使用权及在建工程的物权。同时,海航旅游已承诺将全额补偿海航创新因承担该等连带清偿责任所产生的损失,因而本公司偿付后亦有权向海航旅游追偿损失。然而,由于海航旅游已被列入上述海航集团实质合并重整范围,海航创新有权在偿付该等连带清偿责任相关金额后,以债权人身份在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报。海航创新相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。海航创新考虑海航集团当前的状况、重整的进展及对重整结果的预测,于 2020 年度对该

等连带责任担保计提了信用减值损失人民币 69,106,562.91 元。截止 2020 年 12 月 31 日,财务担保损失准备余额为人民币 132,232,729.50 元。

海航创新在估计上述存放于财务公司的存款及其他应收款的坏账准备和对游艇湾度假长期借款担保的财务担保损失时,对不同场景及相关权重采用了若干关键假设,包括海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。由于截止财务报表批准报出日海航集团实质合并重整尚在进行中,且重整是否能完成及其最终结果存在重大不确定性,针对上述关键假设我们无法取得充分证据,包括:海航集团实质合并重整的具体方案、其近期的资产负债状况和债权申报情况等相关的支持资料等。我们亦无法实施其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据,因此我们无法确定是否有必要对合并及公司财务报表中的“信用减值损失”、“货币资金”、“其他应收款”和“其他流动负债”等项目作出调整,也无法确定应调整的金额以及上述事项对相关不确定因素敏感性分析披露的影响。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表保留意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于海航创新,并履行了职业道德方面的其他责任。

### 三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提请财务报表使用者关注,如财务报表附注二(1)所述,于 2020 年度,海航创新合并净亏损为人民币 205,675,998.08 元,经营活动现金净流出为人民币 26,256,211.03 元;截止 2020 年 12 月 31 日,海航创新流动负债超过流动资产人民币 112,363,787.34 元,现金及现金等价物仅人民币 721,649.55 元,海航创新逾期借款本息共计人民币 310,081,032.24 元。海航创新于以前年度作为被告涉及多宗诉讼案件,截止 2020 年 12 月 31 日,法院已判决海航创新应支付的款项总计人民币 80,077,966.59 元。同时,海航创新为游艇湾度假长期借款提供担保,因该借款逾期未偿付,法院已判决海航创新承担该笔借款的连带清偿责任。截止 2020 年 12 月 31 日,海航创新需对该笔逾期借款承担的连带清偿责任金额合计人民币 555,349,959.14 元,相关财务担保损失准备余额为人民币 132,232,729.50 元。相关借款银行等债权人有权随时要求海航创新偿还相关款项。上述事项,连同财务报表附注二(1)所示的其他事项,表明存在可能导致对海航创新持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本事项不影响已发表的审计意见。

### 四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

除“形成保留意见的基础”与“持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们确定不存在其他需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### 五、其他信息

海航创新管理层对其他信息负责。其他信息包括海航创新 2020 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法获取海航创新财务公司存款及其他应收款的坏账损失和财务担保合同损失相关的充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

海航创新管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估海航创新的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海航创新、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海航创新的财务报告过程。

## 七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对海航创新持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海航创新不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就海航创新中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天会计师事务所  
(特殊普通合伙)

注册会计师  
杨旭东(项目合伙人)

中国·上海市  
2021年4月29日

注册会计师  
房止戈

## 财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：海航创新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)	60,089,002.28	205,379,850.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	四(5)	161,301.36	307,580.94
应收款项融资			
预付款项	四(7)	198,894.43	939,312.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	四(8)	135,619,437.08	141,056,850.35
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	四(9)	365,754,911.62	365,752,296.37
合同资产			
持有待售资产	四(11)	133,816,218.58	133,816,218.58
一年内到期的非流动资产	四(12)	316,439,413.55	298,690,558.18
其他流动资产	四(13)	10,843,340.65	10,483,968.26
流动资产合计		1,022,922,519.55	1,156,426,635.53
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	四(17)	18,758,182.73	24,817,677.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	四(19)	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	四(20)	275,925,100.75	283,301,979.43
固定资产	四(21)	43,202,293.95	46,603,801.81
在建工程	四(22)	230,960,500.62	224,929,535.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	四(26)	348,651,874.75	353,244,754.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产			
其他非流动资产	四(30)	47,515,375.10	47,515,375.10
非流动资产合计		975,013,327.90	990,413,124.12
资产总计		1,997,935,847.45	2,146,839,759.65
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	四(37)	62,491,177.39	61,836,338.55
预收款项		1,051,761.70	49,045,069.90
合同负债	四(39)	76,402,224.84	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	四(40)	7,277,986.51	6,679,258.59
应交税费	四(41)	96,519,752.07	91,126,803.25
其他应付款	四(42)	519,810,674.88	429,881,272.28
其中：应付利息		53,887,151.28	39,056,791.67
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	四(44)	239,500,000.00	249,500,000.00
其他流动负债	四(45)	132,232,729.50	25,989,447.68
流动负债合计		1,135,286,306.89	914,058,190.25
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	四(51)	20,372,320.74	184,653,987.33
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,372,320.74	184,653,987.33
负债合计		1,155,658,627.63	1,098,712,177.58
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	四(54)	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	四(56)	404,476,994.17	404,476,994.17
减：库存股			
其他综合收益	四(58)	4,751,113.56	4,925,477.73
专项储备			
盈余公积	四(60)	142,700,232.65	142,700,232.65
一般风险准备			
未分配利润	四(61)	-1,012,725,473.97	-806,866,574.02
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		842,702,866.41	1,048,736,130.53
少数股东权益	六(1)(b)	-425,646.59	-608,548.46
所有者权益(或股东权益)合计		842,277,219.82	1,048,127,582.07
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,997,935,847.45	2,146,839,759.65

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

### 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：海航创新股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	十六(1)	59,417,567.33	204,598,392.61
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六(2)		
应收款项融资			
预付款项		8,000.00	
其他应收款	十六(3)	1,347,184,496.13	1,362,356,815.73
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		714,758.24	714,758.24
流动资产合计		1,407,324,821.70	1,567,669,966.58
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六(4)	671,223,789.48	674,099,215.40
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		338,838.52	351,060.34

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		671,562,628.00	674,450,275.74
资产总计		2,078,887,449.70	2,242,120,242.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			66,166.70
应交税费		5,484,947.69	5,484,447.69
其他应付款	十六(5)	375,253,306.21	343,991,324.42
其中：应付利息		53,887,151.28	39,056,791.67
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		239,500,000.00	249,500,000.00
其他流动负债	四(45)	132,232,729.50	
流动负债合计		752,470,983.40	599,041,938.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			63,126,166.59
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			63,126,166.59
负债合计		752,470,983.40	662,168,105.40
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,303,500,000.00	1,303,500,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		665,750,602.48	665,750,602.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		142,700,232.65	142,700,232.65
未分配利润		-785,534,368.83	-531,998,698.21
所有者权益（或股东权益）合计		1,326,416,466.30	1,579,952,136.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,078,887,449.70	2,242,120,242.32

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		12,505,939.65	15,139,420.03
其中：营业收入	四(62)	12,505,939.65	15,139,420.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		101,578,514.93	110,288,038.84
其中：营业成本	四(62)、四(68)	10,218,436.72	14,254,367.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(63)	5,490,423.90	5,681,692.82
销售费用	四(64)、四(68)	93,335.50	99,393.34
管理费用	四(65)、四(68)	47,429,292.08	60,527,877.01
研发费用			
财务费用	四(67)	38,347,026.73	29,724,708.19
其中：利息费用		38,432,901.54	31,062,750.00
利息收入		4,535.84	1,418,963.76
加：其他收益	四(69)	81,907.41	934,599.61
投资收益（损失以“-”号填列）	四(70)	49,832,731.19	-9,339,771.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,059,494.81	-17,148,476.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

信用减值损失(损失以“-”号填列)	四(73)	-199,940,400.93	-186,187,922.82
资产减值损失(损失以“-”号填列)	四(74)		-6,023,281.43
资产处置收益(损失以“-”号填列)	四(75)	48,230.00	129,114.98
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-239,050,107.61	-295,635,879.77
加:营业外收入	四(76)	33,374,806.00	1,712,672.20
减:营业外支出	四(77)	696.47	14,445,098.87
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-205,675,998.08	-308,368,306.44
减:所得税费用	四(78)		
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-205,675,998.08	-308,368,306.44
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-205,675,998.08	-308,368,306.44
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-205,858,899.95	-308,479,342.85
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	六(1)(b)	182,901.87	111,036.41
六、其他综合收益的税后净额	四(58)	-174,364.17	86,499.28
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-174,364.17	86,499.28
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-174,364.17	86,499.28
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额		-174,364.17	86,499.28
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-205,850,362.25	-308,281,807.16
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		-206,033,264.12	-308,392,843.57
(二)归属于少数股东的综合收益总额		182,901.87	111,036.41
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)	四(80)(a)	-0.16	-0.24
(二)稀释每股收益(元/股)	四(80)(b)	-0.16	-0.24

法定代表人:廖虹宇

主管会计工作负责人:余欢

会计机构负责人:余欢

**母公司利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		8,276,444.92	17,596,680.39
研发费用			
财务费用		38,424,650.99	29,764,429.72
其中: 利息费用		38,432,901.54	31,062,750.00
利息收入		274.89	1,305,119.28
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	十六(7)	19,962,990.08	-5,666,221.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-2,875,425.92	-13,474,927.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	十六(8)	-226,797,564.79	-433,701,664.68
资产减值损失(损失以“-”号填列)	十六(9)		-29,382,593.76
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-253,535,670.62	-516,111,590.33
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-253,535,670.62	-516,111,590.33
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-253,535,670.62	-516,111,590.33
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-253,535,670.62	-516,111,590.33
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			

7. 其他			
六、综合收益总额		-253,535,670.62	-516,111,590.33
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

## 合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,224,553.55	6,798,190.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到的政府补助		81,907.41	934,599.61
收到其他与经营活动有关的现金	四(81)(a)	2,755,535.84	10,273,360.05
经营活动现金流入小计		8,061,996.80	18,006,149.66
购买商品、接受劳务支付的现金		12,693,943.35	16,066,967.64
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		12,202,807.15	21,603,788.88
支付的各项税费		480,230.65	1,314,913.56
支付其他与经营活动有关的现金	四(81)(b)	8,941,226.68	6,632,236.86
经营活动现金流出小计		34,318,207.83	45,617,906.94
经营活动产生的现金流量净额	四(82)(a)	-26,256,211.03	-27,611,757.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
处置交易性金融资产收回的现金净额	四(81)(c)		11,037,047.32
取得投资收益收到的现金			748,775.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	四(81)(d)	4,915,470.57	11,829,279.10

投资活动现金流入小计		4,915,470.57	23,615,101.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,828,057.90	21,353,270.30
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,828,057.90	21,353,270.30
投资活动产生的现金流量净额		87,412.67	2,261,831.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	四(81)(f)	36,863,880.96	15,693,138.93
筹资活动现金流入小计		36,863,880.96	15,693,138.93
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		764,125.93	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	四(81)(g)	250,000.00	237,207,831.75
筹资活动现金流出小计		11,014,125.93	237,207,831.75
筹资活动产生的现金流量净额		25,849,755.03	-221,514,692.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-17,878.78	91,851.54
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四(82)(a)	-336,922.11	-246,772,767.37
加：期初现金及现金等价物余额		1,058,571.66	247,831,339.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四(82)(d)	721,649.55	1,058,571.66

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

## 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,411,409.50	1,305,119.28
经营活动现金流入小计		1,411,409.50	1,305,119.28
购买商品、接受劳务支付的现金		4,259,326.79	2,733,798.81
支付给职工及为职工支付的现金		767,984.05	1,028,322.26
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		5,566,869.25	2,028,137.40
经营活动现金流出小计		10,594,180.09	5,790,258.47
经营活动产生的现金流量净额		-9,182,770.59	-4,485,139.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
处置交易性金融资产收回的现金净额			11,037,047.32

取得投资收益收到的现金			748,775.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		18,117,193.87	2,587,891.41
投资活动现金流入小计		18,117,193.87	14,373,713.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		15,091,077.97	12,174,807.91
投资活动现金流出小计		15,091,077.97	12,174,807.91
投资活动产生的现金流量净额		3,026,115.90	2,198,905.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		16,693,880.96	907,138.93
筹资活动现金流入小计		16,693,880.96	907,138.93
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		764,125.93	
支付其他与筹资活动有关的现金			204,321,278.35
筹资活动现金流出小计		10,764,125.93	204,321,278.35
筹资活动产生的现金流量净额		5,929,755.03	-203,414,139.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-226,899.66	-205,700,372.72
加：期初现金及现金等价物余额		277,114.26	205,977,486.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		50,214.60	277,114.26

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	1,303,500,000.00				404,476,994.17		4,925,477.73		142,700,232.65		-806,866,574.02		1,048,736,130.53	-608,548.46	1,048,127,582.07
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,303,500,000.00				404,476,994.17		4,925,477.73		142,700,232.65		-806,866,574.02		1,048,736,130.53	-608,548.46	1,048,127,582.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-174,364.17				-205,858,899.95		-206,033,264.12	182,901.87	-205,850,362.25
(一) 综合收益总额							-174,364.17				-205,858,899.95		-206,033,264.12	182,901.87	-205,850,362.25
1. 净亏损											-205,858,899.95		-205,858,899.95	182,901.87	-205,675,998.08
2. 其他综合收益							-174,364.17						-174,364.17		-174,364.17
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,303,500,000.00				404,476,994.17		4,751,113.56		142,700,232.65		-1,012,725,473.97		842,702,866.41	-425,646.59	842,277,219.82

## 2020 年年度报告

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,303,500,000.00				403,569,855.24		4,838,978.45		142,700,232.65		-471,731,055.76		1,382,878,010.58	-671,717.16	1,382,206,293.42
加：会计政策变更											-26,656,175.41		-26,656,175.41	-47,867.71	-26,704,043.12
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,303,500,000.00				403,569,855.24		4,838,978.45		142,700,232.65		-498,387,231.17		1,356,221,835.17	-719,584.87	1,355,502,250.30
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					907,138.93		86,499.28				-308,479,342.85		-307,485,704.64	111,036.41	-307,374,668.23
(一) 综合收益总额							86,499.28				-308,479,342.85		-308,392,843.57	111,036.41	-308,281,807.16
1. 净亏损											-308,479,342.85		-308,479,342.85	111,036.41	-308,368,306.44
2. 其他综合收益							86,499.28						86,499.28		86,499.28
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					907,138.93								907,138.93		907,138.93
四、本期期末余额	1,303,500,000.00				404,476,994.17		4,925,477.73		142,700,232.65		-806,866,574.02		1,048,736,130.53	-608,548.46	1,048,127,582.07

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

**母公司所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收 益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	1,303,500,000.00				665,750,602.48				142,700,232.65	-531,998,698.21	1,579,952,136.92
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,303,500,000.00				665,750,602.48				142,700,232.65	-531,998,698.21	1,579,952,136.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-253,535,670.62	-253,535,670.62
(一) 综合收益总额										-253,535,670.62	-253,535,670.62
1. 净亏损										-253,535,670.62	-253,535,670.62
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,303,500,000.00				665,750,602.48				142,700,232.65	-785,534,368.83	1,326,416,466.30

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收 益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
一、上年年末余额	1,303,500,000.00				664,843,463.55				142,700,232.65	2,933,551.76	2,113,977,247.96
加：会计政策变更										-18,820,659.64	-18,820,659.64
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,303,500,000.00				664,843,463.55				142,700,232.65	-15,887,107.88	2,095,156,588.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					907,138.93					-516,111,590.33	-515,204,451.40
（一）综合收益总额										-516,111,590.33	-516,111,590.33
1. 净亏损										-516,111,590.33	-516,111,590.33
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					907,138.93						907,138.93
四、本期期末余额	1,303,500,000.00				665,750,602.48				142,700,232.65	-531,998,698.21	1,579,952,136.92

法定代表人：廖虹宇

主管会计工作负责人：余欢

会计机构负责人：余欢

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

√适用 □不适用

海航创新股份有限公司(以下简称“本公司”)系于1999年1月14日在中华人民共和国注册成立的股份有限公司。本公司的发起人于1998年5月6日经财政部批准以其于1997年8月31日所拥有的评估后的净资产341,609,500.00元注入本公司以换取本公司243,500,000股每股面值人民币1元的法人股。本公司于1999年1月及2001年3月分别发行境内上市外资股(“B股”)110,000,000股及境内上市人民币普通股(“A股”)81,000,000股,每股面值人民币1元。本公司的B股及A股均在上海证券交易所上市。经2007年度股东大会通过,公司于2008年8月14日向全体股东每10股以资本公积金转增10股,转增后公司总股本为人民币869,000,000.00元。经2009年度股东大会通过,公司于2010年7月2日向全体股东每10股以资本公积金转增5股,转增后的总股本为人民币1,303,500,000.00元,每股面值1元。

2011年3月17日本公司原控股股东平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司(以下简称“海湾度假”)与海航资产管理集团有限公司(原称:海航置业控股(控股)集团有限公司,以下简称“海航资管”)、上海大新华实业有限公司(原称:上海海航大新华置业有限公司,以下简称“上海大新华”)签署了《九龙山收购协议之一股权转让合同(A股)》,由海湾度假将所持有的本公司296,420,000股A股(占公司总股本22.74%)分别转让给海航资管、上海大新华,转让价为人民币139,317.40万元。其中海航资管受让股数为179,492,000股,占总股本13.77%,上海大新华受让股数为116,928,000股,占总股本8.97%。同日,本公司外资B股股东Resort Property International Ltd.(以下简称“Resort Property”)与香港海航置业控股(集团)有限公司(以下简称“香港海航”)签署了《九龙山收购协议之二股权转让合同(B股)》,由Resort Property将所持有的本公司93,355,175股流通B股(占总股本7.16%)转让给香港海航,转让总价为美元4,200.983万元。

受让方海航资管、上海大新华、香港海航均为海航集团有限公司(以下简称“海航集团”)控制的企业。

本次收购完成后,海航集团通过海航资管、上海大新华、香港海航合计持有本公司29.9%的股权。本公司原实际控制人李勤夫先生通过Ocean Garden Holdings Ltd.、浙江九龙山国际旅游开发有限公司和海湾度假合计持有本公司19.2%的股权。于2016年5月13日,海航旅游通过上海证券交易所买入本公司573,443股股份,股份合计0.04%。于2016年12月6日,海航旅游与海航资管签署了《上海九龙山旅游股份有限公司股份转让协议(A股)》,海航旅游以协议受让的形式获得海航资管持有的本公司A股合计179,492,000股股份,股份合计13.77%。本次转让完成后,海航旅游持有本公司13.81%的股权,成为本公司最大股东。后经数次股权变更,本公司于2020年12月31日的股东基本情况详见附注七(1)。

本公司现注册地址为海南省三亚市天涯区三亚湾路228号三亚湾皇冠假日度假酒店(仅限办公使用),经营范围为“旅游投资(禁止外商投资的除外)及管理;旅游景点综合经营管理,酒店管理,游艇销售、展览;受所投资企业委托,为其提供投资经营决策,营销策划,会展、会务服务,企业管理咨询;商务信息咨询;体育活动组织策划;节能服务;软件开发,信息技术咨询服务(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。本公司及子公司(以下合称“本集团”)本年度主要从事景区开发建设及旅游相关业务。

海航集团为本公司股东海航旅游具有重大影响的股东。2020年度,海航集团流动性风险增加,于2021年3月13日,海南省高级人民法院裁定对海航集团及海航集团等321家公司进行实质合并重整(“海航集团实质合并重整”)。本公司及其他与本集团具有日常业务往来的公司属于上述重整范围内公司。截至本财务报表报出日,本集团的生产经营情况稳定。

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 4 月 29 日批准报出。

## (2) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六。

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在金融资产预期信用损失的计量(附注二(11))、存货的计价方法(附注二(16))、长期资产减值的计提方法(附注二(30))、预计负债的确认方式(附注二(36))及所得税和递延所得税的确认方式(附注二(43))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的重要会计估计和判断详见附注二(46)。

### (1) 财务报表的编制基础

编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

于 2020 年度，本集团合并净亏损为人民币 205,675,998.08 元，经营活动现金净流出为人民币 26,256,211.03 元，截止 2020 年 12 月 31 日，本集团流动负债超过流动资产人民币 112,363,787.34 元，现金及现金等价物人民币 721,649.55 元。

截止 2020 年 12 月 31 日，本集团逾期借款本息共计人民币 310,081,032.24 元，包括：

1. 向湖南省信托有限责任公司(以下简称“湖南信托”)借款本金人民币 239,500,000.00 元并已于 2018 年 9 月逾期。湖南信托于 2019 年 1 月就逾期借款事项向本公司提起诉讼，于 2019 年 3 月，湖南省高级人民法院判决本公司偿还该笔逾期借款本金、利息及罚息(以下简称“逾期款项”)。截止 2020 年 12 月 31 日，逾期款项总计人民币 292,373,795.99 元(附注四(45))。本公司存放于关联方海航集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)的存款人民币 204,160,458.62 元已被湖南省高级人民法院相应冻结。

2. 向一非关联方自然人借款本金人民币 15,000,000.00 元并已于 2020 年 7 月逾期，该自然人于 2020 年 11 月向本公司提起诉讼。截止 2020 年 12 月 31 日，该借款本金总计人民币 15,979,290.61 元(附注四(42))。

3. 向关联方海南嘉昇企业管理有限公司(以下简称“海南嘉昇”)和上海尚融供应链管理服务有限公司(以下简称“上海尚融”)借款本金人民币 993,880.96 元和人民币 700,000.00 元，分别已于 2020 年 9 月和 2020 年 10 月逾期。截止 2020 年 12 月 31 日，该两笔借款本金总计人民币 1,727,945.64 元(附注四(42))。

上述各债权人有权随时要求本集团偿还借款本金、利息及罚息，本集团在本年度财务报表中已相应将该等借款本金、利息及罚息列示为一年内到期的非流动负债及其他应付款

本集团作为被告涉及多宗诉讼案件，并已经法院判决，各原告有权随时要求本集团进行偿付。截止 2020 年 12 月 31 日，该等需偿付金额为人民币 80,077,966.59 元(附注四(42))，本集团在本年度财务报表中已相应将该等金额列示为其他应付款

此外，如附注四(45)所述，本公司于以前年度为原子公司海南海创企业管理有限公司(以下简称“海南海创”，现为本集团的联营企业)之子公司平湖九龙山游艇湾度假酒店(以下简称“游艇湾度假”)向中国光大银行宁波分行(以下简称“宁波光大”)借入的一笔长期借款提供连带责任担保(以下简称“游艇湾度假担保”)。该笔借款同时由本公司股东海航旅游提供连带责任担保，游艇湾度假以其土地使用权及在建工程作为上述借款的抵押物。因游艇湾度假未能按时偿还到期借款本金及利息，海南省第一中级人民法院于2020年12月判决本公司承担该笔借款本金、利息及罚息的连带清偿责任。截止2020年12月31日，宁波光大有权随时要求本公司偿还因承担的连带清偿责任合计人民币555,349,959.14元，本公司在承担连带清偿责任向宁波光大进行偿付后，有权以债权人身份向游艇湾度假主张其作为该借款抵押物的土地使用权及在建工程的物权。同时，海航旅游已承诺将全额补偿本公司因承担该等连带清偿责任所产生的损失，因而本公司偿付后亦有权向海航旅游追偿损失。然而，由于海南省高级人民法院于2021年3月裁定海航旅游连同海航集团有限公司(“海航集团”)等合计321家公司进行实质合并重整(“海航集团实质合并重整”)，本公司有权在承担连带清偿责任进行偿付后，以债权人身份在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报并根据法院裁定的重整方案获得清偿。本公司已考虑前述情况，对游艇湾度假担保计提财务担保损失准备，于2020年12月31日的财务担保损失准备余额为人民币132,232,729.50元，本集团在本年度财务报表中已相应将该等金额列示为其他流动负债。

上述事项或情况均表明存在可能导致对本集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

鉴于上述情况，本公司管理层已审慎考虑本集团可用于变现的资产、需偿还的债务、日后的经营及业绩状况和流动资金需求，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以确保于2020年12月31日后12个月内能够持续运营。同时，本公司已实施多项计划及措施以改善财务状况及减轻流动资金压力，包括：

1. 就逾期借款相关事宜，本公司与湖南信托积极协商并于2020年12月达成协议，湖南信托豁免本公司该逾期借款自2018年11月至2020年12月期间的罚息共计人民币22,838,416.00元。本公司将继续与湖南信托就偿还计划进行磋商，以取得湖南信托的同意分期偿还逾期款项；管理层相信湖南信托不会要求本公司立即偿还逾期款项，并能够批准上述分期偿还计划，而且本公司能够满足上述分期偿还计划；

2. 本公司已于2019年11月对平湖九龙山海洋花园度假有限公司(以下简称“海洋花园”)提起诉讼，追讨海洋花园对本公司欠款人民币本金437,011,114.00元(附注四(12))。本公司管理层预期该诉讼将于2021年获得法院最终胜诉判决，并能于2021年下半年完成对海洋花园名下已查封房产的拍卖或处置，以回笼资金；

3. 本公司管理层已向浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会(以下简称“管委会”)提出处置若干尚未开发土地的申请，并预计该申请能够获得管委会同意。同时，管理层亦计划处置若干项列示为持有待售或存货的资产，并已收到潜在买家的初步意向书。管理层预计将于2021年内以合理价格处置上述土地及其他各项资产，并及时回笼现金；及

4. 就游艇湾度假担保事宜，本公司在承担连带清偿责任进行偿付后，将积极主张游艇湾度假作为相关借款抵押物的土地使用权及在建工程的物权，并通过拍卖该等抵押物回笼资金。同时，本公司也将积极就本公司因游艇湾度假担保产生的损失向海航集团申报债权以获得补偿。

本公司董事已审阅管理层编制的本集团现金流量预测，其涵盖期间自本集团在本财务报表报出日起不少于12个月的期间。本公司董事认为本集团将能够通过资产变现获得足够的营运资金以确保本集团于2020年12月31日后的12个月内能够持续经营。因此，本公司认为采用持续经营基础编制本财务报表是恰当的。

尽管如此，本公司管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营将取决于：

1. 湖南信托会否要求本公司立即偿还逾期款项，分期偿还计划能否获得湖南信托的同意，本公司能否根据分期计划按时足额偿还款项；

2. 海洋花园诉讼能否最终获得胜诉判决，本公司能否在胜诉判决后及时完成海洋花园名下房产的拍卖或处置，且及时回笼资金；

3. 本公司能否获得管委会对本集团处置若干尚未开发土地的同意，并按计划以合理价格处置这些土地及其他各项资产，且及时回笼资金；及

4. 本公司对游艇湾度假担保承担连带清偿责任进行偿付后，能否及时主张游艇湾度假抵押物的物权并完成对该等抵押物的处置；海航集团重整方案能否获得法院裁定批准；本公司能否按时就因游艇湾度假担保产生的损失向海航集团申报债权，且能否及时足额收到补偿。

倘若本集团未能持续经营业务，则须作出调整，将本集团资产之账面价值调整至其可回收金额，就可能产生的财务负债计提拨备，以及将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。此等调整之影响并未反映在本财务报表中。

持续经营

适用 不适用

## (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## (3) 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (4) 营业周期

适用 不适用

## (5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，海航创新(香港)有限公司(以下简称“海航创新香港”)的记账本位币为港币。本财务报表以人民币列示。

## (6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

**(b) 非同一控制下的企业合并**

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

**(7) 合并财务报表的编制方法**

√适用  不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

**(8) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

适用  不适用

**(9) 现金及现金等价物的确定标准**

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**(10) 外币业务和外币报表折算**

√适用  不适用

**(a) 外币交易**

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

**(b) 外币财务报表的折算**

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

**(11) 金融工具**

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

**(a) 金融资产****(i) 分类和计量**

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

**债务工具**

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，采用摊余成本进行计量。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和一年内到期的非流动资产等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

**权益工具**

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

**(ii) 减值**

本集团对于以摊余成本计量的金融资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期

信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合 1	应收账款
组合 2	其他应收款-保证金、押金组合
组合 3	其他应收款-其他

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本集团的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### (12) 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### (13) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### (14) 应收款项融资

适用 不适用

### (15) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### (16) 存货

适用 不适用

#### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品和库存商品等，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (b) 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。房地产开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。除房地产开发成本和开发产品外，其余存货(库存商品)发出时的成本按加权平均法核算。

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

#### (d) 本集团库存商品盘存制度采用实地盘存制。

**(17) 合同资产****(a) 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

**(b) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(18) 债权投资****(a) 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(19) 其他债权投资****(a) 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(20) 长期应收款****(a) 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(21) 长期股权投资**

适用 不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

**(a) 投资成本确定**

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

**(b) 后续计量及损益确认方法**

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(30))。

### (22) 投资性房地产

#### (a) 如果采用成本计量模式的：

##### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。本集团现有投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	44 年	5.00%	2.16%
土地使用权	50 年	0.00%	2.00%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(30))。

### (23) 固定资产

#### (a) 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机、电子设备、马球专用马匹及家具器具。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

#### (b) 折旧方法

适用 不适用

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	10%	4.5%
机器设备	年限平均法	5-10	5%至10%	9%至19%
运输工具	年限平均法	5	10%	18%
计算机及电子设备	年限平均法	5	5%至10%	18%至19%
马球专用马匹	年限平均法	3	10%	30%
家具器具	年限平均法	5	10%	18%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(30))。

#### (d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### (e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

### (24) 在建工程

适用 不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(30))。

#### (25) 借款费用

适用  不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

#### (26) 生物资产

适用  不适用

#### (27) 油气资产

适用  不适用

#### (28) 使用权资产

适用  不适用

#### (29) 无形资产

##### 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

无形资产为土地使用权，以成本计量。

##### (a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

##### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

##### (c) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(30))。

**(d) 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**(30) 长期资产减值**

适用 不适用

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**(31) 长期待摊费用**

适用 不适用

**(32) 合同负债****(a) 合同负债的确认方法**

适用 不适用

**(33) 职工薪酬**

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

**(a) 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

**(b) 离职后福利的会计处理方法**

适用 不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (c) 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

### (d) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

### (34) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (35) 租赁负债

适用  不适用

### (36) 预计负债

适用  不适用

因或有事项形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为其他流动负债。

### (37) 股份支付

适用  不适用

### (38) 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

**(39) 收入****收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

满足下列条件之一时，属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

向客户销售商品涉及其他方参与其中时，本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权来判断从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，应为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

**(a) 销售开发产品**

销售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关开发产品控制权时点，确认销售收入的实现。

**(b) 提供劳务**

本集团对外提供旅游服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行估计，并根据履约情况确认收入。

**(c) 景区门票收入**

景区门票收入在游客通过闸口进入景区后确认销售收入的实现。

**(d) 会员卡**

申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定时确认收入。申请入会费和会员费能使会员在会员期内得到各种服务和商品，或者以低于非会员的价格购买商品或接受服务的，在整个受益期内分期确认收入。

本公司子公司九龙山马会俱乐部(平湖)有限公司(以下简称“马会俱乐部”)会员卡收入根据公司 50 年经营年限在存续期分期确认收入。

**(e) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**(40) 合同成本**

适用 不适用

**(41) 政府补助**

适用 不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，主要包括税费返还。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益，或冲减相关成本，本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

**(42) 租赁**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

**(a) 经营租赁的会计处理方法**

适用 不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认相关收入。

**(b) 融资租赁的会计处理方法**

适用 不适用

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

**(c) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**(43) 递延所得税资产/递延所得税负债**

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于

既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

1. 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
2. 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### (44) 持有待售资产

√适用 □不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: (一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售; (二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准,预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产以及递延所得税资产),以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低的金额计量,公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额,确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债,分类为流动资产和流动负债,并在资产负债表中单独列示。

其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (45) 分部信息

本集团主要业务为经营房地产开发及旅游相关业务,所有业务均在中国境内发生。本集团在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分,管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时,亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部,无需列示分部报告。

#### (46) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素,包括对未来事项的合理预期,对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

##### (a) 采用会计政策的关键判断

(i) 信用风险显著增加的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日,或者以下一个或多个指标发生显著变化: 债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日(即,已发生违约),或者符合以下一个或多个条件:债务人发生重大财务困难,进行其他债务重组或很可能破产等。

### (b) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险:

#### (i) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时,本集团使用内部历史信用损失经验等数据,并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时,本集团考虑了不同的宏观经济情景。2020 年度,“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30%和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数,包括经济下滑的风险、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2020 年度,本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性,并相应更新了相关假设和参数,各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下:

	经济情景		
	基准	不利	有利
国内生产总值	150%	80%	220%
消费者物价指数	900%	715%	1,085%

如财务报表附注四(8)(b)(i)、附注四(45)和附注七(9)(a)所述,本集团在估计存放于财务公司存款及其他应收款的坏账准备和财务担保损失准备时对不同场景及相关权重采用了若干关键假设,包括海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。若海航集团实质合并重整的结果和本公司采取的关键假设不一致,将影响估计改变期间的预期信用损失的计提或转回。

#### (ii) 存货跌价准备

如附注二(16)所述,本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订,修订后的估计售价低于目前采用的估计售价,或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计,本集团需对存货增加计提存货跌价准备。

如果实际售价,至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计,则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

#### (iii) 长期资产减值准备

根据附注二(30)所述的会计政策,本集团于资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试,资产及资产组的可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定,该计算需要利用假设和估计。

如果对公允价值评估过程中所采用的估值技术的输入值进行重新修订,或对资产和资产组未来现金流量计算中采用的毛利率或对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订,则本集团需对长期资产的可回收金额进行重新估计,以判断是否需要计提或调整减值准备。

如果实际毛利率高于或税前折现率低于原先的估计，本集团不能转回原已计提的长期资产减值损失。

(iv) 未决诉讼产生的预计负债

根据附注二(36)所述的会计政策，本集团于每个资产负债表日，对有关未决诉讼对财务报表可能产生的影响进行评估。本公司及其下属子公司作为被告涉及多宗诉讼案件，这些未决诉讼案件是否存在重大经济利益流出的可能，是否需要对其进行预计负债的计提以及金额能否可靠计量，需要管理层在取得律师专业意见的基础上作出判断以及估计。

(v) 递延所得税

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用税率进行估计，递延所得税的实现取决于集团未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来的税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。此外，本集团根据对长期股权投资的持有意图，判断对其账面价值与计税基础的差异是否需要确认递延所得税负债。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(47) 重要会计政策和会计估计的变更

(a) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》(2017年修订)(以下简称“新收入准则”),并于2020年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》(财会[2020]10号)及《企业会计准则实施问答》(2020年12月11日发布),本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制2020年度财务报表。		上述准则、通知和实施问答对本公司财务报表无重大影响,对本集团财务报表的影响列示如下:

其他说明

根据新收入准则的相关规定,本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2019年度的比较财务报表未重列。

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
		2020年1月1日
		合并
因执行新收入准则,将与销售开发产品和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	预收款项	-48,585,446.20
	其他流动负债	-25,989,447.68
	合同负债	74,574,893.88

(b) 重要会计估计变更

适用 不适用

(c) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			

货币资金	205,379,850.01	205,379,850.01	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	307,580.94	307,580.94	
应收款项融资			
预付款项	939,312.84	939,312.84	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	141,056,850.35	141,056,850.35	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	365,752,296.37	365,752,296.37	
合同资产			
持有待售资产	133,816,218.58	133,816,218.58	
一年内到期的非流动资产	298,690,558.18	298,690,558.18	
其他流动资产	10,483,968.26	10,483,968.26	
流动资产合计	1,156,426,635.53	1,156,426,635.53	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	24,817,677.54	24,817,677.54	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	
投资性房地产	283,301,979.43	283,301,979.43	
固定资产	46,603,801.81	46,603,801.81	
在建工程	224,929,535.50	224,929,535.50	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	353,244,754.74	353,244,754.74	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	47,515,375.10	47,515,375.10	
非流动资产合计	990,413,124.12	990,413,124.12	
资产总计	2,146,839,759.65	2,146,839,759.65	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	61,836,338.55	61,836,338.55	
预收款项	49,045,069.90	459,623.70	-48,585,446.20
合同负债		74,574,893.88	74,574,893.88
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	6,679,258.59	6,679,258.59	
应交税费	91,126,803.25	91,126,803.25	
其他应付款	429,881,272.28	429,881,272.28	
其中：应付利息	39,056,791.67	39,056,791.67	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	249,500,000.00	249,500,000.00	
其他流动负债	25,989,447.68		-25,989,447.68
流动负债合计	914,058,190.25	914,058,190.25	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	184,653,987.33	184,653,987.33	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	184,653,987.33	184,653,987.33	
负债合计	1,098,712,177.58	1,098,712,177.58	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	404,476,994.17	404,476,994.17	
减：库存股			
其他综合收益	4,925,477.73	4,925,477.73	
专项储备			
盈余公积	142,700,232.65	142,700,232.65	
一般风险准备			
未分配利润	-806,866,574.02	-806,866,574.02	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,048,736,130.53	1,048,736,130.53	

少数股东权益	-608,548.46	-608,548.46	
所有者权益（或股东权益）合计	1,048,127,582.07	1,048,127,582.07	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,146,839,759.65	2,146,839,759.65	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	204,598,392.61	204,598,392.61	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,362,356,815.73	1,362,356,815.73	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	714,758.24	714,758.24	
流动资产合计	1,567,669,966.58	1,567,669,966.58	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	674,099,215.40	674,099,215.40	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	351,060.34	351,060.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	674,450,275.74	674,450,275.74	

资产总计	2,242,120,242.32	2,242,120,242.32	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	66,166.70	66,166.70	
应交税费	5,484,447.69	5,484,447.69	
其他应付款	343,991,324.42	343,991,324.42	
其中：应付利息	39,056,791.67	39,056,791.67	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	249,500,000.00	249,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	599,041,938.81	599,041,938.81	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	63,126,166.59	63,126,166.59	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	63,126,166.59	63,126,166.59	
负债合计	662,168,105.40	662,168,105.40	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,303,500,000.00	1,303,500,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	665,750,602.48	665,750,602.48	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	142,700,232.65	142,700,232.65	
未分配利润	-531,998,698.21	-531,998,698.21	
所有者权益（或股东权益）合计	1,579,952,136.92	1,579,952,136.92	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,242,120,242.32	2,242,120,242.32	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(d) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

(48) 其他

适用 不适用

### 三、税项

#### (1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)(b)	13%、6%及 5%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额(a)	25%及 16.5%
土地增值税	土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算	30%至 60%超率累进税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
本公司	25
海航创新香港	16.5
上海康融股权投资基金合伙企业(有限合伙) (以下简称“康融基金”)	按照其合伙人所得税率缴纳
其余子公司	25

其他

适用 不适用

(a) 本公司企业所得税税率为 25%；本公司下属子公司之所得税税率为：子公司海航创新香港按 16.5%税率计税；上海康融股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“康融基金”)按照其合伙人所得税率缴纳所得税；其余子公司所得税按 25%税率计税。

(b) 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团的租金收入和旅游酒店饮食服务业收入分别适用的增值税税率为 13%和 5%，2019 年 4 月 1 日前适用的增值税税率为 16%和 5%。

(c) 本集团预缴的企业所得税、土地增值税、增值税及附加等计入其他流动资产。

#### (2) 税收优惠

适用 不适用

**四、合并财务报表项目注释****(1) 货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	60,011.27	25,204.29
银行存款	204,972,518.86	205,344,247.95
其他货币资金	10,397.77	10,397.77
减：存款减值准备	-144,953,925.62	-
合计	60,089,002.28	205,379,850.01
其中：存放在境外的款项总额	253,044.93	46,806.34

**其他说明**

银行存款：于2020年12月31日，银行存款中含存放于财务公司的金额为人民币204,160,458.62元，于2020年度，本集团将该等财务公司存款计提减值损失计人民币144,953,925.62元(附注四(73)，附注七(9)(a))。

如附注二(1)所述，因逾期借款事项，本集团截止2020年12月31日银行存款余额中总计人民币204,321,278.35元处于被法院冻结状态。其中存放于财务公司的存款计人民币204,160,458.62元，存放于工商银行账户的存款计人民币160,819.73元。

**(2) 交易性金融资产**

□适用 √不适用

**(3) 衍生金融资产**

□适用 √不适用

**(4) 应收票据****(a) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(b) 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

□适用 √不适用

**(d) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(e) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(f) 坏账准备的情况

适用 不适用

(g) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(5) 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收账款	3,143,955.54	2,969,210.45
减: 坏账准备	-2,982,654.18	-2,661,629.51
	161,301.36	307,580.94

(a) 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中: 1年以内分项		
一年以内	211,869.09	295,962.00
1年以内小计	211,869.09	295,962.00
1至2年	258,838.00	241,522.00
2至3年	241,522.00	391,055.00
3年以上	2,431,726.45	2,040,671.45
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	3,143,955.54	2,969,210.45

## (b) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	2,025,344.46	-1,967,053.63	64%

## (c) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	365,663.86		365,663.86	100		365,663.86		365,663.86	100	
其中：										
应收账款 1	365,663.86		365,663.86	100		365,663.86		365,663.86	100	
按组合计提坏账准备	2,778,291.68		2,616,990.32		161,301.36	2,603,546.59		2,295,965.65		307,580.94
其中：										
组合计提坏账准备	2,778,291.68		2,616,990.32		161,301.36	2,603,546.59		2,295,965.65		307,580.94
合计	3,143,955.54	/	2,982,654.18	/	161,301.36	2,969,210.45	/	2,661,629.51	/	307,580.94

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
应收账款 1	365,663.86	100	365,663.86	预期无法收回
合计	365,663.86	100	365,663.86	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

(ii) 按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	计提比例 (%)	坏账准备
一年以内	211,869.09	24.08	51,028.62
一到二年	258,838.00	99.82	258,377.11
二到三年	241,522.00	100.00	241,522.00
三年以上	2,066,062.59	100.00	2,066,062.59
合计	2,778,291.68		2,616,990.32

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

(iii) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	2,661,629.51	324,647.96	3,623.29			2,982,654.18
合计	2,661,629.51	324,647.96	3,623.29			2,982,654.18

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(d) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(e) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(f) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (6) 应收款项融资

□适用 √不适用

## (7) 预付款项

## (a) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	114,364.22	57	397,389.84	42
1 至 2 年	84,530.21	43	-	-
2 至 3 年	-	-	541,923.00	58
3 年以上	-	-	-	-
合计	198,894.43	100	939,312.84	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为人民币 84,530.21 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 541,923.00 元)，为预付工程款项，因尚未决算，该款项尚未结清。

## (b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	198,894.43	100.00%

其他说明

□适用 √不适用

## (8) 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	135,619,437.08	141,056,850.35
合计	135,619,437.08	141,056,850.35

其他说明：

□适用 √不适用

按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收第三方	700,757,050.29	700,967,875.72
应收关联方(附注七(9)(b))	45,865,527.46	42,868,901.63
合计	746,622,577.75	743,836,777.35

## (a) 其他应收款

## (i) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
一年以内	7,176,798.79	9,256,735.62
1 年以内小计	7,176,798.79	9,256,735.62
1 至 2 年	6,186,450.91	25,397,235.37
2 至 3 年	24,939,640.47	7,328,089.34
3 年以上	708,319,687.58	701,854,717.02
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	746,622,577.75	743,836,777.35

## (b) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	12,382,604.78		590,397,322.22	602,779,927.00
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	325,041.67		-325,041.67	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,762,215.94		7,593,103.24	9,355,319.18
本期转回	298,738.70		833,366.81	1,132,105.51
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	13,521,040.35		597,482,100.32	611,003,140.67

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2019 年 12 月 31 日	6,256,735.62	-608,780.37	137,440,166.55	-11,773,824.41	-12,382,604.78	600,139,875.18	-590,397,322.22	-602,779,927.00
本年新增的款项	4,176,798.79	-731,736.82	-	-	-731,736.82	3,000,000.00	-3,000,000.00	-3,731,736.82
本年减少的款项	-3,070,284.71	298,738.70	-	-	298,738.70	-1,320,713.68	833,366.81	1,132,105.51
转入第三阶段	-3,186,450.91	310,041.67	-1,500,000.00	15,000.00	325,041.67	4,686,450.91	-325,041.67	-
本年新增的坏账准备	-	-	-	-1,030,479.12	-1,030,479.12	-	-4,593,103.24	-5,623,582.36
2020 年 12 月 31 日	4,176,798.79	-731,736.82	135,940,166.55	-12,789,303.53	-13,521,040.35	606,505,612.41	-597,482,100.32	-611,003,140.67

除因本年新增、减少的款项及第一、第三阶段间互相转换引起的坏账准备变动外，本年由于确定预期信用损失时所采用的参数及数据发生变化引起的坏账准备变动为人民币 5,623,582.36 元。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收管委会土地回收款	135,940,166.55	9.41%	-12,789,303.53	预期部分无法收回
	135,940,166.55		-12,789,303.53	

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
北方证券有限责任公司（“北方证券”）(注 1)	300,000,000.00	100.00%	-300,000,000.00	预期无法收回
应收投资款(注 2)	56,760,722.06	100.00%	-56,760,722.06	预期无法收回
德恒证券有限责任公司（“德恒证券”）(注 1)	46,600,000.00	100.00%	-46,600,000.00	预期无法收回
兰州三毛实业股份有限公司（“兰州三毛”）(注 3)	41,162,848.90	100.00%	-41,162,848.90	预期无法收回
应收九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司（“游艇俱乐部”）租金(注 4)	27,750,000.00	74.14%	-20,572,500.00	预计部分收回
应收海洋花园代垫款	18,000,000.00	100.00%	-18,000,000.00	预期无法收回
应收上海亨礼实业有限公司股权款	1,500,000.00	100.00%	-1,500,000.00	预期无法收回
其他	16,411,705.98	100.00%	-16,411,705.98	预期无法收回
	508,185,276.94		-501,007,776.94	

注 1:截至 2020 年 12 月 31 日止,本公司于以前年度存入德恒证券的款项人民币 4,660 万元、存入北方证券的款项人民币 2 亿元、子公司上海九龙山投资有限公司(以下简称“九龙山投资”)存入北方证券的款项人民币 1 亿元,因可回收性存在重大风险,已于以前年度全额计提了坏账准备。

注 2:本公司原子公司上海迅捷国际印务有限公司(以下简称“迅捷公司”)于以前年度存入广发证券股份有限公司(以下简称“广发证券”)的款项因可回收性存在重大风险,本公司已于以前年度全额计提了坏账准备。后迅捷公司因该事项起诉广发证券,经一审、二审,由上海市高级人民法院终审判决广发证券应支付金额为人民币 4,699.87 万元给迅捷公司,并于 2010 年由上海市第一中级人民法院执行终结。后广发证券不服判决并上诉,经再审后中华人民共和国最高人民法院认定广发证券赔偿给本公司的金额应为人民币 2,269.97 万元,广发证券要求本公司返回差额并支付相应利息。于 2017 年,本公司与广发证券签订《和解协议》,根据协议,广发证券同意本公司分期偿还应执行回转的差额及利息合计人民币 3,332.19 万元,本公司已于 2017 年度将其计入营业外支出。本公司尚未就相关损失向原迅捷公司相关责任人进行追偿。

注 3:2007 年 11 月,经甘肃省兰州市中级人民法院(2007)兰法刑二经字第 007 号刑事裁定书裁定,本公司存于招商银行兰州分行的股权转让诚意金本息合计人民币 41,162,848.90 元被扣划至兰州三毛。本公司已于 2007 年全额计提了坏账准备。

注4:于2020年12月31日,本集团应收关联方游艇俱乐部租金款中包括人民币24,750,000.00元系由关联方海航资产管理集团有限公司(“海航资管”)以书面承诺代为偿还。因海航集团及其包括海航资管在内的多家关联公司整体上已不能清偿到期债务且资不抵债,并且相关公司高度混同等原因,海南省高级人民法院于2021年3月裁定海航资管连同海航集团等合计321家公司进行实质合并重整(“海航集团实质合并重整”)。对于由海航资管承诺代为偿还的其他应收款,本集团计划作为债权人在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报并相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。本集团于2020年度在估计该等应收租金款坏账准备时考虑了海航集团当前的状况,重整的进展并对重整结果的不同场景及相关权重采用了若干关键假设,包括海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。鉴于上述情况,截止2020年12月31日,本集团该等其他应收款处于第三阶段,坏账准备余额为人民币20,572,500.00元,其中人民币2,902,000.00元(2019年度:人民币3,000,000.00元)为于2020年度本公司就该租金款计提的坏账准备。

(ii) 于2020年12月31日,组合计提坏账准备的其他应收款分析如下:

单位:元 币种:人民币

	2020年12月31日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
第一阶段-未来12个月预期信用损失(组合)			
一年以内	4,176,798.79	-731,736.82	17.52%
第三阶段-整个存续期预期信用损失(组合)			
一到二年	3,186,450.91	-1,381,876.57	43.37%
二到三年	2,439,640.47	-2,398,202.72	98.30%
三年以上	92,694,244.09	-92,694,244.09	100.00%
	98,320,335.47	-96,474,323.38	

### (c) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	602,779,927.00	9,355,319.18	1,132,105.51			611,003,140.67
坏账准备						
合计	602,779,927.00	9,355,319.18	1,132,105.51			611,003,140.67

本年度计提的坏账准备金额为9,355,319.18元,其中收回或转回的坏账准备金额为1,132,105.51元,相应的账面余额为4,390,998.39元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

### (d) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

**(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北方证券	欠款	300,000,000.00	三年以上	40	300,000,000.00
管委会	欠款	135,940,166.55	三年以上	18	12,789,303.53
广发证券	欠款	56,760,722.06	三年以上	8	56,760,722.06
德恒证券	欠款	46,600,000.00	三年以上	6	46,600,000.00
兰州三毛	欠款	41,162,848.90	三年以上	6	41,162,848.90
合计		580,463,737.51		78	457,312,874.49

**(i) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(ii) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(iii) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(f) 应收利息****(i) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(ii) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(iii) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(g) 应收股利**

□适用 √不适用

**(i) 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(ii) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**(9) 存货****(a) 存货分类**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	5,249,519.72	-	5,249,519.72	5,262,490.32	-	5,262,490.32
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	124,061,976.55	-	124,061,976.55	124,061,976.55	-	124,061,976.55
开发产品	236,443,415.35	-	236,443,415.35	236,427,829.50	-	236,427,829.50
合计	365,754,911.62	-	365,754,911.62	365,752,296.37	-	365,752,296.37

开发成本:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2020年12月31日			2019年12月31日		
			账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
夏宫	2007年	2021年10月	123,761,976.55	-	123,761,976.55	123,761,976.55	-	123,761,976.55
其他			300,000.00	-	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00
			124,061,976.55	-	124,061,976.55	124,061,976.55	-	124,061,976.55

开发产品:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	竣工时间	2019年12月31日	本年增加	销售结转成本	2020年12月31日
游艇湾别墅	2011年3月	220,020,267.87	15,585.85	-	220,035,853.72
圣马可公寓	2011年4月	16,407,561.63	-	-	16,407,561.63
		236,427,829.50	15,585.85	-	236,443,415.35

本集团年末开发产品中账面价值为人民币 13,074,292.47 元的圣马可公寓已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全(附注四(42)); 账面价值为人民币 41,001,898.49 元的游艇湾别墅已被平湖市人民法院执行了财产保全(附注四(42)); 账面价值为人民币 112,333,573.34 元的游艇湾别墅已抵押给湖南信托(附注四(44))。

**(b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

□适用 √不适用

## (c) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	年初余额	本年增加	年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
开发产品	8,881,785.01	-	8,881,785.01	-

## (d) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (10) 合同资产

## (a) 合同资产情况

□适用 √不适用

## (b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (c) 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (11) 持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售资产—							
无形资产— 高尔夫地块	123,092,952.90	123,092,952.90					
在建工程— 高尔夫地块	10,723,265.68	10,723,265.68					
合计	133,816,218.58	133,816,218.58					/

其他说明：

于 2017 年 9 月 27 日，本公司之子公司浙江九龙山开发有限公司(以下简称“九龙山开发”)与管委会签订了《平湖市国有建设用地使用权回收合同》，由管委会受平湖市政府委托回收平湖市乍浦外山沪杭公路以南金海洋大道以东及乍浦九龙山北小黄山东七号地块面积合计约

128,990.40 平方米国有土地(以下简称“高尔夫地块”)使用权,总回收补偿价为人民币 312,170,140.00 元。本集团于 2017 年度将上述高尔夫地块相关的账面价值为人民币 123,092,952.90 元的无形资产—土地使用权及账面价值为人民币 10,723,265.68 元的在建工程重分类至持有待售资产。截至 2020 年 12 月 31 日止,高尔夫地块尚未进入招拍挂程序,本集团亦尚未收到与土地回收相关的任何款项,相关资产终止确认的条件尚未全部满足。管理层预计相关程序将在一年内完成,故仍将上述高尔夫地块相关的非流动资产组划分为持有待售资产。

## (12) 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的应收海洋花园债权款(i)	419,924,456.70	424,839,927.27
应收管委会(ii)	39,373,312.00	39,373,312.00
减:应收海洋花园债权款坏账准备	-139,154,098.70	-162,116,889.60
应收管委会坏账准备	-3,704,256.45	-3,405,791.49
合计	316,439,413.55	298,690,558.18

期末重要的债权投资和其他债权投资:

□适用 √不适用

其他说明

(i) 于 2017 年 9 月 28 日,本公司和本公司之子公司海南景运企业管理有限公司(以下简称“海南景运”)与北京天度益山投资控股集团有限公司(以下简称“天度益山”)和北京中融正元资产管理有限公司(以下简称“中融正元”)签订了《平湖九龙山海洋花园度假有限公司股权转让协议》,本公司和海南景运将合计持有的海洋花园 95%股权转让给天度益山和中融正元。同日,海南景运与海洋花园、天度益山和中融正元签订了《还款合同》,根据该合同,本集团将各子公司原应收海洋花园款项共计人民币 454,224,335.36 元转作为计息债务,年利率为 10%,本金自该合同签署之日起 12 个月内至少偿还人民币 232,000,000.00 元,剩余人民币 222,224,335.36 元及累计利息在最长不超过 24 个月的期间内偿还。

于 2020 年度,本集团收到海洋花园还款人民币 4,915,470.57 元(2019 年度:收到人民币 10,665,387.72 元)。截止 2020 年 12 月 31 日,应收海洋花园债权本金余额为人民币 419,924,456.70 元。

于 2019 年度,因海洋花园未能按期偿还相关债权,本集团向浙江省嘉兴市中级人民法院起诉海洋花园并申请财产保全,查封被申请人海洋花园名下位于九龙山海洋花园海滨公寓的住宅。截止 2020 年 12 月 31 日,本集团首轮查封海洋花园住宅 473 套(2019 年 12 月 31 日:首轮查封 391 套)。

于 2020 年 12 月 31 日,本集团对应收海洋花园债权款项按照整个存续期的预期信用损失单独进行减值测试,在聘请独立评估师对相关保全资产进行评估的基础上,相应转回了信用减值损失人民币 22,962,790.90 元(附注四(73))(2019 年度:计提信用减值损失人民币 102,104,257.19 元)。

## (13) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	4,921,197.53	4,561,825.14
预缴所得税、土地增值税、增值税、 营业税及附加	5,922,143.12	5,922,143.12
合计	10,843,340.65	10,483,968.26

**(14) 债权投资****(a) 债权投资情况**

适用 不适用

**(b) 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(c) 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(15) 其他债权投资****(a) 其他债权投资情况**

适用 不适用

**(b) 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(c) 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(16) 长期应收款****(a) 长期应收款情况**

适用 不适用

**(b) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(c) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

适用 不适用

**(d) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (17) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
平湖九龙山家居装饰有限公司(以下简称“家居装饰”)	5,000,000.00										5,000,000.00	
小计	5,000,000.00										5,000,000.00	
二、联营企业												
平湖九龙山乐满地水上运动服务有限公司(以下简称“乐满地”)	13,753,885.86			-3,183,750.89							10,570,134.97	
平湖九龙山航空俱乐部有限公司(以下简称“航空俱乐部”)	1,349,481.28			-318.00							1,349,163.28	
上海龙佑旅行社有限公司(以下简称“龙佑旅行社”)	1,838,884.46			0.02							1,838,884.48	
海南海创	2,875,425.94			-2,875,425.94							-	
小计	19,817,677.54			-6,059,494.81							13,758,182.73	
合计	24,817,677.54			-6,059,494.81							18,758,182.73	

其他说明

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
合营企业(a)	5,000,000.00	5,000,000.00
联营企业(b)	13,758,182.73	19,817,677.54
	18,758,182.73	24,817,677.54

合营和联营企业的权益相关信息见附注六(3)。

**(18) 其他权益工具投资****(a) 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(b) 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(19) 其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具		
—浙江成城建设有限公司(以下简称“成城建设”)	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2020年 1月1日	本年 变动	2020年 12月31日	在被投资 单位持股比例	本年现金分红
其他非流动金融资产					
—成城建设	10,000,000.00	-	10,000,000.00	9%	-

**(20) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(a) 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	340,475,691.41	13,892,593.01	354,368,284.42
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	340,475,691.41	13,892,593.01	354,368,284.42
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	57,512,249.81	2,619,123.81	60,131,373.62
2. 本期增加金额	7,019,026.83	357,851.85	7,376,878.68
(1) 计提或摊销	7,019,026.83	357,851.85	7,376,878.68

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	64,531,276.64	2,976,975.66	67,508,252.30
三、减值准备			
1. 期初余额	10,934,931.37	-	10,934,931.37
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	10,934,931.37	-	10,934,931.37
四、账面价值			
1. 期末账面价值	265,009,483.40	10,915,617.35	275,925,100.75
2. 期初账面价值	272,028,510.23	11,273,469.20	283,301,979.43

**(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

2020 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为人民币 7,376,878.68 元(2019 年度：人民币 7,376,878.67 元)。

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值人民币 231,759,488.40 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 237,399,981.34 元)的投资性房地产已出租给游艇俱乐部。根据九龙山开发于 2012 年 9 月 5 日与游艇俱乐部签订的委托管理合同，该投资性房地产出租期限为 40 年，自 2012 年 10 月 1 日起至 2052 年 9 月 30 日。上述投资性房地产 2020 年度租金收入为人民币 2,857,142.73 元(不含增值税)(2019 年：人民币 2,857,142.73 元)(附注七(7))。

本集团年末账面价值人民币 275,925,100.75 元(原价：人民币 342,984,362.04 元)的投资性房地产已被嘉兴市中级人民法院执行了财产保全(附注四(42))。

**(21) 固定资产****(a) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,202,293.95	46,603,801.81
固定资产清理		
合计	43,202,293.95	46,603,801.81

其他说明：

□适用 √不适用

## (b) 固定资产

## (i) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	马球专用马匹	家具器具	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	76,514,001.70	2,335,927.83	15,389,102.10	7,250,212.65	3,016,256.88	32,216,934.38	136,722,435.54
2. 本期增加金额	-	-	-	10,685.00	-	-	10,685.00
(1) 购置							
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	-	-	552,849.00	-	-	-	552,849.00
(1) 处置或报废	-	-	552,849.00	-	-	-	552,849.00
4. 期末余额	76,514,001.70	2,335,927.83	14,836,253.10	7,260,897.65	3,016,256.88	32,216,934.38	136,180,271.54
二、累计折旧							
1. 期初余额	26,685,069.55	1,613,270.07	14,960,329.92	6,591,573.32	2,887,313.54	29,625,363.33	82,362,919.73
2. 本期增加金额	3,261,252.07	38,936.93	858.60	67,542.45	-	34,862.81	3,403,452.86
(1) 计提	3,261,252.07	38,936.93	858.60	67,542.45	-	34,862.81	3,403,452.86
3. 本期减少金额	-	-	544,109.00	-	-	-	544,109.00
(1) 处置或报废	-	-	544,109.00	-	-	-	544,109.00
4. 期末余额	29,946,321.62	1,652,207.00	14,417,079.52	6,659,115.77	2,887,313.54	29,660,226.14	85,222,263.59
三、减值准备							
1. 期初余额	7,755,714.00	-	-	-	-	-	7,755,714.00
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	7,755,714.00	-	-	-	-	-	7,755,714.00
四、账面价值							
1. 期末账面价值	38,811,966.08	683,720.83	419,173.58	601,781.88	128,943.34	2,556,708.24	43,202,293.95
2. 期初账面价值	42,073,218.15	722,657.76	428,772.18	658,639.33	128,943.34	2,591,571.05	46,603,801.81

**(ii) 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(iii) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(iv) 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(c) 未办妥产权证书的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
赛车场建筑物	12,965,011.02	尚在办理中
员工宿舍	17,705,942.38	尚在办理中

上述未办妥产权证书的固定资产对本公司的经营活动无重大影响。

## 其他说明：

√适用 □不适用

2020 年度固定资产计提的折旧金额为人民币 3,403,452.86 元(2019 年度：人民币 3,511,214.86 元)，其中计入销售费用、管理费用及营业成本的折旧费用分别为人民币零元、2,245,068.50 元及 1,158,384.36 元(2019 年：人民币零元、2,319,830.50 元及 1,191,384.36 元)。

(d) 本集团年末固定资产中账面价值为人民币 5,957,608.97 元的房屋建筑物已被平湖市人民法院执行了财产保全(四(42))。

**(e) 固定资产清理**

□适用 √不适用

**(22) 在建工程****(a) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	230,960,500.62	224,929,535.50
工程物资		
合计	230,960,500.62	224,929,535.50

## 其他说明：

□适用 √不适用

## (b) 在建工程

## (i) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
西沙湾围堤二期工程	142,644,436.70	-	142,644,436.70	142,560,456.70	-	142,560,456.70
赛马场建造工程	45,145,081.60	45,145,081.60	-	45,145,081.60	45,145,081.60	-
西班牙会所	20,615,199.71	-	20,615,199.71	20,615,199.71	-	20,615,199.71
九龙山区间道路	20,119,163.59	-	20,119,163.59	17,756,660.59	-	17,756,660.59
排污工程	16,862,358.73	-	16,862,358.73	15,019,505.59	-	15,019,505.59
东沙湾围堤一期工程	14,523,406.83	-	14,523,406.83	14,523,406.83	-	14,523,406.83
电力配套	8,370,366.54	-	8,370,366.54	8,370,366.54	-	8,370,366.54
九龙山标志性建筑建造工程	7,585,289.05	7,585,289.05	-	7,585,289.05	7,585,289.05	-
西沙湾船闸	6,023,281.43	6,023,281.43	-	6,023,281.43	6,023,281.43	-
度假区大配套工程	5,841,036.20	5,841,036.20	-	5,841,036.20	5,841,036.20	-
景区项目	5,801,590.91	-	5,801,590.91	4,059,961.93	-	4,059,961.93
水上乐园	5,453,549.34	5,453,549.34	-	5,453,549.34	5,453,549.34	-
西沙湾启闭式钢桥	4,218,521.55	4,218,521.55	-	4,218,521.55	4,218,521.55	-
其他项目	9,196,130.18	7,172,152.57	2,023,977.61	9,196,130.18	7,172,152.57	2,023,977.61
合计	312,399,412.36	81,438,911.74	230,960,500.62	306,368,447.24	81,438,911.74	224,929,535.50

## (ii) 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	借款费用资本化累计金额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
西沙湾围堤二期工程	150,000 万元	142,560,456.70	83,980.00			142,644,436.70	10	10%	-				自筹及银行借款
赛马场建设工程	4,560 万元	45,145,081.60	-			45,145,081.60	99	99%	-				自筹及银行借款
西班牙会所	5,000 万元	20,615,199.71	-			20,615,199.71	41	41%	-				自筹及银行借款
九龙山区间道路	5,000 万元	17,756,660.59	2,362,503.00			20,119,163.59	40	40%	-				自筹及银行借款
排污工程	8,000 万元	15,019,505.59	1,842,853.14			16,862,358.73	21	21%	-				自筹及银行借款
东沙湾围堤一期工程	12,000 万元	14,523,406.83	-			14,523,406.83	12	12%	-				自筹及银行借款
电力配套	10,000 万元	8,370,366.54	-			8,370,366.54	8	8%	-				自筹及银行借款
九龙山标志性建筑建设工程	30,000 万元	7,585,289.05	-			7,585,289.05	3	3%	-				自筹及银行借款
西沙湾船闸	3,000 万元	6,023,281.43	-			6,023,281.43	20	20%	-				自筹及银行借款
度假区大配套工程	600 万元	5,841,036.20	-			5,841,036.20	97	97%	-				自筹及银行借款
水上乐园	8,000 万元	5,453,549.34	-			5,453,549.34	7	7%	-				自筹及银行借款
西沙湾启闭式钢桥	500 万元	4,218,521.55	-			4,218,521.55	84	84%	-				自筹及银行借款
景区项目	5,000 万元	4,059,961.93	1,741,628.98			5,801,590.91	12	12%	-				自筹及银行借款
其他项目	-	9,196,130.18	-			9,196,130.18			13,822.95				自筹及银行借款
合计	241,660 万元	306,368,447.24	6,030,965.12			312,399,412.36	/	/	13,822.95			/	/

**(iii) 本期计提在建工程减值准备情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2019年 12月31日	本期计提 金额	2020年 12月31日	计提原因
赛马场建设工程	45,145,081.60		45,145,081.60	预计可收回金额低于 账面价值
九龙山标志性建筑 建设工程	7,585,289.05		7,585,289.05	预计可收回金额低于 账面价值
西沙湾船闸	6,023,281.43		6,023,281.43	预计可收回金额低于 账面价值
度假区大配套工程	5,841,036.20		5,841,036.20	预计可收回金额低于 账面价值
水上乐园	5,453,549.34		5,453,549.34	预计可收回金额低于 账面价值
西沙湾启闭式钢桥	4,218,521.55		4,218,521.55	预计可收回金额低于 账面价值
东沙湾主题公园	2,897,841.57		2,897,841.57	预计可收回金额低于 账面价值
半岛海岸	2,274,311.00		2,274,311.00	预计可收回金额低于 账面价值
供热工程	2,000,000.00		2,000,000.00	预计可收回金额低于 账面价值
合计	81,438,911.74		81,438,911.74	预计可收回金额低于 账面价值

其他说明

□适用 √不适用

**(c) 工程物资****(i) 工程物资情况**

□适用 √不适用

**(23) 生产性生物资产****(a) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(b) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(24) 油气资产**

□适用 √不适用

## (25) 使用权资产

□适用 √不适用

## (26) 无形资产

## 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	421,078,179.81	421,078,179.81
2. 本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	421,078,179.81	421,078,179.81
二、累计摊销		
1. 期初余额	67,833,425.07	67,833,425.07
2. 本期增加金额	4,592,879.99	4,592,879.99
(1) 计提	4,592,879.99	4,592,879.99
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	72,426,305.06	72,426,305.06
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	348,651,874.75	348,651,874.75
2. 期初账面价值	353,244,754.74	353,244,754.74

其他说明：

√适用 □不适用

(a) 2020 年度无形资产的摊销金额为人民币 4,592,879.99 元(2019 年度：人民币 4,592,879.99 元)，计入管理费用(附注四(65))。

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无形资产中账面价值为人民币 2,420,785.67 元(原价：人民币 3,440,063.88 元)的土地使用权由本公司联营公司乐满地无偿使用。

(c) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团账面价值为人民币 145,436,148.25 元(原价：人民币 203,466,280.46 元)的土地使用权被嘉兴市中级人民法院执行了财产保全(附注四(42))；账面价值为人民币 9,816,735.82 元的土地使用权被平湖市人民法院执行了财产保全(四(42))。

## (d) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

## (27) 开发支出

适用 不适用

## (28) 商誉

## (a) 商誉账面原值

适用 不适用

## (b) 商誉减值准备

适用 不适用

## (c) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (d) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (e) 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (29) 长期待摊费用

适用 不适用

## (30) 其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
工程定金	47,515,375.10		47,515,375.10	47,515,375.10		47,515,375.10
合计	47,515,375.10		47,515,375.10	47,515,375.10		47,515,375.10

其他说明：

工程定金人民币 47,515,375.10 元(2019 年 12 月 31 日：47,515,375.10 元)为本公司子公司九龙山开发预付中国铁建港航局集团有限公司(以下简称“中国铁建”)西沙湾围堤二期工程的首笔工程定金。

## (31) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## (a) 未经抵销的递延所得税资产

□适用 √不适用

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(c) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日, 本集团未确认递延所得税资产和递延所得税负债。

## (d) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (e) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,311,445,603.26	1,110,847,910.06
可抵扣亏损	412,910,799.22	388,553,268.52
合计	1,724,356,402.48	1,499,401,178.58

## (f) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	-	8,248,835.88	
2021	99,552,281.78	124,096,342.08	
2022	104,354,900.21	104,354,900.21	
2023	86,323,933.94	86,323,933.94	
2024	65,529,256.41	65,529,256.41	
2025	34,312,010.88	-	
合计	390,072,383.22	388,553,268.52	/

其他说明:

□适用 √不适用

## (32) 资产减值及损失准备

单位: 元 币种: 人民币

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	2,661,629.51	324,647.96	-3,623.29	2,982,654.18
其他应收款坏账准备	602,779,927.00	9,355,319.18	-1,132,105.51	611,003,140.67
一年内到期非流动资产 坏账准备	165,522,681.09	298,464.96	-22,962,790.90	142,858,355.15
财务担保准备	63,126,166.59	69,106,562.91	-	132,232,729.50
小计	834,090,404.19	79,084,995.01	-24,098,519.70	889,076,879.50

投资性房地产减值准备	10,934,931.37	-	-	10,934,931.37
固定资产减值准备	7,755,714.00	-	-	7,755,714.00
在建工程减值准备	81,438,911.74	-	-	81,438,911.74
小计	100,129,557.11	-	-	100,129,557.11
	934,219,961.30	79,084,995.01	-24,098,519.70	989,206,436.61

**(33) 短期借款****(a) 短期借款分类**

□适用 √不适用

**(b) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(34) 交易性金融负债**

□适用 √不适用

**(35) 衍生金融负债**

□适用 √不适用

**(36) 应付票据****(a) 应付票据列示**

□适用 √不适用

**(37) 应付账款****(a) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	59,514,329.39	59,337,871.89
应付货款	2,976,848.00	2,498,466.66
合计	62,491,177.39	61,836,338.55

**(b) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	61,758,126.34	尚未结算
合计	61,758,126.34	/

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为人民币 61,758,126.34 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 60,232,810.26 元)，为尚未结算的工程款。

其他说明

适用 不适用

### (38) 预收款项

#### (a) 预收账款项列示

适用 不适用

#### (b) 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (39) 合同负债

#### (a) 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收商品房销售款	40,335,446.20	40,335,446.20
递延收益(附注四(45))	25,275,778.64	25,989,447.68
预收工程款	10,791,000.00	8,250,000.00
合计	76,402,224.84	74,574,893.88

#### (b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于 2020 年 12 月 31 日，合同负债余额人民币 40,335,446.20 元为预收房款，由于业主所购房屋尚未交付，该等款项尚未达到收入确认条件，因此未结转至营业收入。

于 2020 年 1 月 1 日，本集团执行新收入准则(附注二(47))，将马会会员卡递延收益重分类至合同负债。于 2020 年度，会员卡递延收益摊销金额为 713,669.04 元。

### (40) 应付职工薪酬

#### (a) 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,469,294.71	11,970,450.24	11,923,478.32	6,516,266.63
二、离职后福利-设定提存计划		58,828.83	58,828.83	
三、辞退福利	209,963.88	672,256.00	120,500.00	761,719.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,679,258.59	12,701,535.07	12,102,807.15	7,277,986.51

## (b) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,067,895.68	10,149,227.78	10,102,255.86	2,114,867.60
二、职工福利费	-	156,613.10	156,613.10	-
三、社会保险费	-	852,297.71	852,297.71	-
其中：医疗保险费	-	847,427.70	847,427.70	-
工伤保险费	-	3,371.31	3,371.31	-
生育保险费	-	1,498.70	1,498.70	-
四、住房公积金	-	800,834.74	800,834.74	-
五、工会经费和职工教育经费	-	11,476.91	11,476.91	-
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工奖福基金	4,401,399.03	-	-	4,401,399.03
九、其他	-	-	-	-
合计	6,469,294.71	11,970,450.24	11,923,478.32	6,516,266.63

## (c) 辞退福利

其他说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2019年12月31日	本年增加	本年减少	2020年12月31日
辞退福利	209,963.88	672,256.00	120,500.00	761,719.88
	209,963.88	672,256.00	120,500.00	761,719.88

## (d) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		56,472.60	56,472.60	
2、失业保险费		2,356.23	2,356.23	
3、企业年金缴费				
合计		58,828.83	58,828.83	

## (41) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
消费税		
营业税		
个人所得税		
企业所得税	45,905,630.26	45,905,630.26
应交土地增值税	33,763,771.21	33,763,771.21
应交土地使用税	10,082,013.39	6,016,961.34
应交房产税	3,542,315.75	2,178,597.82
城市维护建设税	1,760,428.64	1,747,235.97

应交教育费附加	946,164.73	936,741.38
增值税	246,879.25	343,656.39
其他	272,548.84	234,208.88
合计	96,519,752.07	91,126,803.25

**(42) 其他应付款****(a) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	53,887,151.28	39,056,791.67
应付股利		
其他应付款	465,923,523.60	390,824,480.61
合计	519,810,674.88	429,881,272.28

其他说明：

□适用 √不适用

**(b) 应付利息****(i) 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
应付利息	53,887,151.28	39,056,791.67
合计	53,887,151.28	39,056,791.67

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(c) 应付股利****(i) 分类列示**

□适用 √不适用

**(d) 其他应付款****(i) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付关联方(附注七(9)(c))	139,009,069.62	117,417,885.16
应付工程款	94,192,371.05	92,813,416.13
应付上海贝斌实业投资有限公司(以下简称“贝斌实业”)	52,675,000.00	52,675,000.00
应付管委会(附注四(12)(ii))	39,373,312.00	72,427,122.00
应付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司(以下简称“高尔夫俱乐部”)(注2)	38,729,845.00	-
应付平湖九龙山游艇湾旅游置业有限公司(以下简称“游艇湾旅游”)(注2)	29,715,500.00	-
应付杨威山(注1)	15,000,000.00	-
预提专业服务费	15,172,948.60	14,521,948.60
应付平湖九龙山旅游度假区管理服务有限公司(以下简称“九龙山旅游”)(注2)	11,632,621.59	11,632,621.59
应付上海鸿潼投资管理有限公司(以下简称“上海鸿潼”)	6,000,000.00	6,000,000.00
夏宫购房意向金	167,106.88	3,767,106.88
其他	24,255,748.86	19,569,380.25
合计	465,923,523.60	390,824,480.61

**(ii) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

于2020年12月31日,账龄超过一年的其他应付款为人民币375,003,818.40元(2019年12月31日:人民币291,849,834.64元),其中大额的其他应付款金额情况如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付海南海创及其子公司	104,194,351.84	
应付贝斌实业	52,675,000.00	
九龙山旅游	11,632,621.59	
应付海航股权管理有限公司(以下简称“海航股权”)	8,536,000.00	
上海鸿潼	6,000,000.00	
应付浙江九龙山国际高尔夫俱乐部有限公司	4,934,314.00	
夏宫购房意向金	167,106.88	
合计	188,139,394.31	/

其他说明:

√适用 □不适用

注1:于2020年1月15日,本公司向自然人杨威山借款人民币15,000,000.00元,起止时间为2020年1月15日至2020年7月15日。截止本财务报表批准报出日,本公司尚未归还该笔款项。杨威山已于2020年11月11日就逾期借款事项向本公司提起诉讼(附注九(a)),要求被告偿还借款本金及利息、罚息合计人民币15,979,290.61元。

注2:九龙山旅游于2018年3月20日起诉九龙山开发未支付物业费事项。于2019年度,该诉讼经二审审理后已结案,二审判决本集团应支付金额为人民币11,632,621.59元。

游艇湾旅游于2016年2月19日在浙江省嘉兴市中级人民法院就本集团子公司九龙山开发需补偿游艇湾旅游投入游艇会所及配套设施等投资款起诉九龙山开发。2018年5月15日,法院判决九龙山开发于判决生效之日起七日内支付游艇湾旅游补偿款人民币29,715,500.00元。本集团于2018年根据一审判决结果并征询了代理律师的专业意见后计提预计负债人民币29,715,500.00元。于2020年度,该诉讼重一审后结案,重一审判决九龙山开发应支付金额为人民币29,715,500.00元。本集团根据重一审判决结果将已于以前年度计提的预计负债重分类至其他应付款。

高尔夫俱乐部于 2016 年 3 月 14 日在浙江省嘉兴市中级人民法院就九龙山开发需补偿高尔夫俱乐部投入游艇会所及配套设施等投资款起诉九龙山开发。2018 年 5 月 15 日，法院一审判决九龙山开发于判决生效之日起七日内支付高尔夫俱乐部补偿款人民币 71,440,000.00 元。本集团于 2018 年根据一审判决结果并征询了代理律师的专业意见后计提预计负债人民币 71,440,000.00 元。于 2020 年度，该诉讼重一审后结案，重一审判决九龙山开发应支付金额为人民币 38,729,845.00 元。本集团根据重一审判决结果将已于以前年度计提的预计负债调整并重分类至其他应付款，将重一审判决结果与原已计提预计负债的差额人民币 32,710,155.00 元计入营业外收入(附注四(76))。

截止 2020 年 12 月 31 日，本集团由于上述已判决案件，尚需赔付金额总计人民币 80,077,966.59 元，且共有如下资产已被平湖市人民法院及嘉兴市中级人民法院执行了财产保全：

(i) 本集团持有的年末存货账面价值为人民币 41,001,898.49 元的游艇湾度假别墅(附注四(5))，固定资产账面价值为人民币 5,957,608.97 元的房屋建筑物(附注四(12))及无形资产账面价值 9,816,735.82 元的土地使用权(附注四(14))。

(ii) 本公司子公司九龙山开发持有的平湖国用(2007)字第 21-325 号等 11 宗土地使用权、平湖九龙山赛车运动服务有限公司(以下简称“九龙山赛车”)的全部股权(即人民币 13,500,000.00 元出资额)、平湖九龙山房地产开发有限公司(以下简称“房地产开发”)的全部股权(即人民币 124,000,000.00 元出资额)、平湖九龙山赛马运动服务有限公司(以下简称“九龙山赛马”)的全部股权(即人民币 300,000.00 元出资额)、平湖九龙山房亿置业有限公司(以下简称“房亿置业”)的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、平湖九龙山房尔置业有限公司(以下简称“房尔置业”)的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、平湖九龙山半岛置业有限公司(以下简称“半岛置业”)的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)。本公司子公司九龙山开发持有的平湖国用(2007)字第 21-325 号等 11 宗土地使用权、九龙山赛车的全部股权(即人民币 13,500,000.00 元出资额)、房地产开发的全部股权(即人民币 124,000,000.00 元出资额)、九龙山赛马的全部股权(即人民币 300,000.00 元出资额)、房亿置业的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、房尔置业的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)、半岛置业的全部股权(即人民币 1,000,000.00 元出资额)。

(iii) 本公司子公司九龙山开发名下圣马可公寓及商业街 397 套房屋所有权及土地使用权。

#### (43) 持有待售负债

适用 不适用

#### (44) 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		
— 保证借款	239,500,000.00	249,500,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	239,500,000.00	249,500,000.00

其他说明：

于 2020 年 12 月 31 日, 保证借款人民币 239,500,000.00 元系由海航旅游和海航实业集团有限公司(以下简称“海航实业”)提供保证担保, 向湖南信托借入的款项。该借款本金人民币 300,000,000.00 元, 借款年利率为 8.3%, 按季付息, 原到期日为 2018 年 9 月 8 日, 到期一次还本。

本集团未能在 2018 年 9 月 8 日在该借款到期日偿还本金, 此后, 本集团分四次共计偿还借款本金人民币 60,500,000.00 元。截止 2020 年 12 月 31 日, 该笔逾期借款本金余额为人民币 239,500,000.00 元。于 2018 年度, 湖南信托向本公司提起诉讼并申请财产保全。于 2019 年 3 月 26 日, 湖南省高级人民法院判决本公司偿还借款本金及罚息。于 2019 年 6 月 24 日, 湖南信托向法院申请强制执行。于 2020 年度, 本公司经过与湖南信托协商, 将账面价值为人民币 112,333,573.34 元的存货抵押给湖南信托(附注四(9)), 并偿还其借款本金人民币 10,000,000.00 元, 湖南信托同意免除该笔借款项下罚息金额人民币 22,838,416.00 元(附注四(70))。本公司将剩余应付利息及罚息合计人民币 52,873,795.99 元计入其他应付款, 将免除罚息的影响计入营业外收入(附注四(76))。于 2020 年 12 月 31 日, 由于该笔逾期借款, 本集团银行存款中人民币 204,321,278.35 元处于被法院冻结状态(附注四(1))。截止目前, 该案处于海南省第一中级人民法院执行中。

#### (45) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	上年年末余额	会计政策变更	期初余额	本年转入	期末余额
短期应付债券					
应付退货款					
递延收益(附注四(39))	25,989,447.68	-25,989,447.68		-	-
财务担保损失准备(注)	-	-		132,232,729.50	132,232,729.50
合计	25,989,447.68	-25,989,447.68		132,232,729.50	132,232,729.50

短期应付债券的增减变动:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

注: 于 2015 年度, 本集团原子公司海南海创(现为本集团联营企业)之子公司游艇湾度假以其账面的在建工程和土地使用权作为抵押向宁波光大借入保证及抵押借款人民币 500,000,000.00 元。该笔借款的利息按月支付, 本金应于 2018 年 12 月 10 日起按半年度分 14 次偿还, 其中自 2018 年 12 月 10 日至 2023 年 6 月 10 日前 10 次每次偿还人民币 30,000,000.00 元, 自 2023 年 12 月 10 日至 2025 年 6 月 10 日后 4 次每次偿还人民币 50,000,000.00 元。该借款同时由本公司和海航旅游提供连带担保责任。

然而, 游艇湾度假未能在 2019 年 6 月 10 日及 2019 年 12 月 10 日按时偿还到期本金共计人民币 60,000,000.00 元, 使得宁波光大有权立即要求游艇湾度假全额偿还贷款本金和逾期利息及罚息并要求本公司承担连带责任。其后, 游艇湾度假已停止偿还所有到期本金和逾期利息及罚息。宁波光大于 2020 年度就该违约事件提起诉讼并要求游艇湾度假立即偿还所有剩余借款本金和逾

期利息及罚息并要求本公司承担连带责任。于 2020 年 12 月 25 日，法院一审判决游艇湾于判决发生法律效力之日起十五日内向原告宁波光大偿还借款本金人民币 470,000,000.00 元及逾期利息和罚息；同时，海航创新和海航旅游承担连带清偿责任。于 2020 年 12 月 31 日，海航创新对该笔逾期银行借款承担的连带担保责任金额合计人民币 555,349,959.14 元。

本公司在承担连带清偿责任对宁波光大进行偿付后，有权作为债权人向游艇湾主张其作为该借款抵押物的在建工程和土地使用权的物权。同时，于 2020 年 4 月 25 日，海航旅游向本公司出具承诺函，向本公司承诺承担该等担保的全部责任，若因此担保产生的任何损失，海航旅游将全额补偿本公司。该项承诺使得本公司在承担担保责任后有权向其主张本公司已承担的损失。然而，因海航集团实质合并重整且海航旅游列入重整范围，本公司在承担清偿责任进行偿付后，可在海航集团实质合并重整过程中进行债权申报并根据法院裁定批准的重整方案获得清偿。本公司于 2020 年度在估计该等担保责任的预期信用损失时已考虑上述向游艇湾主张物权的抵押物的预计可回收价值，以及海航集团当前的状况，重整的进展并对重整结果的不同场景及相关权重采用了若干关键假设，包括对该等借款抵押物权的主张、海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司“其他流动负债 - 财务担保损失准备”余额为人民币 132,232,729.50 元，其中人民币 69,106,562.91 元(附注四(51)) (2019 年度：人民币 59,642,773.31 元) 为于 2020 年度本公司就该等连带责任担保计提的信用减值损失。

#### (46) 长期借款

##### (a) 长期借款分类

适用  不适用

其他说明，包括利率区间：

适用  不适用

#### (47) 应付债券

##### (a) 应付债券

适用  不适用

##### (b) 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用  不适用

##### (c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用  不适用

##### (d) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用  不适用

其他说明：

适用 不适用

**(48) 租赁负债**

适用 不适用

**(49) 长期应付款**

**(a) 项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(b) 长期应付款**

**(i) 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

**(c) 专项应付款**

**(i) 按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

**(50) 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**(51) 预计负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	形成原因
对外提供担保					
未决诉讼					
产品质量保证					
重组义务					
待执行的亏损合同					
应付退货款					
诉讼准备(附注四(42))	101,155,500.00	-	32,710,155.00	68,445,345.00	
对借款的财务担保(附注四(45))	63,126,166.59	69,106,562.91	-	132,232,729.50	
其他	20,372,320.74	-	-	20,372,320.74	
转出：其他流动负债(附注四(45))		-132,232,729.50		-132,232,729.50	
其他应付款(附注四(42))		-68,445,345.00		-68,445,345.00	
合计	184,653,987.33			20,372,320.74	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

其他：海湾度假于2016年1月26日在浙江省嘉兴市中级人民法院就管委会及九龙山开发未归还提前支付的土地补偿款及利息的事项起诉管委会及九龙山开发。

海湾度假请求判令管委会及九龙山开发共同归还借款本金人民币13,272.72万元,借款利息人民币2,260.91万元。2016年7月18日,浙江省嘉兴市中级人民法院判定管委会归还海湾度假借款本金13,272.72万元,并支付利息。截至本财务报表批准报出日,管委会及九龙山开发尚未对补偿及利息事项达成明确安排。本集团以前年度已根据判决结果及与管委会之间的相关约定,并征询了代理律师的专业意见后计提预计负债人民币20,372,320.74元。

## (52) 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (53) 其他非流动负债

适用 不适用

## (54) 股本

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	973,500,000.00						973,500,000.00
境外上市的外资股	330,000,000.00						330,000,000.00
股份总数	1,303,500,000.00						1,303,500,000.00

## (55) 其他权益工具

(a) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(b) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (56) 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	293,274,712.10			293,274,712.10
其他资本公积				
权益法核算的被投资单位除综合收益和利润分配以外的其他权益变动	128,325.63			128,325.63
原制度资本公积转入	110,166,817.51			110,166,817.51
其他(注)	907,138.93			907,138.93
合计	404,476,994.17			404,476,994.17

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：于 2019 年度，本集团收到由上海市第一中级人民法院执行的本集团前实际控制人李勤夫先生控制的相关企业短线交易收益人民币 907,138.93 元，计入资本公积。

#### (57) 库存股

适用 不适用

## (58) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,925,477.73	-174,364.17	-			-174,364.17		4,751,113.56
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	4,925,477.73	-174,364.17	-			-174,364.17		4,751,113.56
其他综合收益合计	4,925,477.73	-174,364.17	-			-174,364.17		4,751,113.56

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益				
	2018 年 12 月 31 日	税后归属于母公司	2019 年 12 月 31 日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转出	减：所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
一 外币报表折算差额	4,838,978.45	86,499.28	4,925,477.73	86,499.28	-	-	86,499.28	-
	4,838,978.45	86,499.28	4,925,477.73	86,499.28	-	-	86,499.28	-

**(59) 专项储备**

□适用 √不适用

**(60) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	124,067,783.65			124,067,783.65
任意盈余公积	18,632,449.00			18,632,449.00
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	142,700,232.65		-	142,700,232.65

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2018年12月31日	本年提取	本年减少	2019年12月31日
法定盈余公积金	124,067,783.65	-	-	124,067,783.65
任意盈余公积金	18,632,449.00	-	-	18,632,449.00
	142,700,232.65	-	-	142,700,232.65

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司2020年度和2019年度为净亏损，故未提取盈余公积。

本公司任意盈余公积金的提取额由董事会提议，经股东大会批准。任意盈余公积金经批准后可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司于2020年度和2019年度均未提取任意盈余公积金。

**(61) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-806,866,574.02	-471,731,055.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-26,656,175.41
调整后期初未分配利润	-806,866,574.02	-498,387,231.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-205,858,899.95	-308,479,342.85
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,012,725,473.97	-806,866,574.02

注：于2019年1月1日，由于首次执行新金融工具准则调整2019年年初未分配利润26,656,175.41元。

**(62) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,289,854.00	2,741,558.04	7,356,244.38	6,877,488.81
其他业务	7,216,085.65	7,476,878.68	7,783,175.65	7,376,878.67
合计	12,505,939.65	10,218,436.72	15,139,420.03	14,254,367.48

其他说明：

**(a) 主营业务收入和主营业务成本**

单位：元 币种：人民币

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
旅游酒店饮食服务业	5,289,854.00	2,741,558.04	7,356,244.38	6,877,488.81

**(b) 其他业务收入和其他业务成本**

单位：元 币种：人民币

	2020 年度		2019 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租金收入	7,216,085.65	7,476,878.68	7,783,175.65	7,376,878.67

**(c) 营业收入具体情况**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	12,505,939.65	/
减：与主营业务无关的业务收入		/
减：不具备商业实质的收入		/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	12,505,939.65	/

**(d) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(e) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(f) 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(63) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税			
城市维护建设税	28,298.27	69,424.64	7%
教育费附加	19,160.19	48,808.35	5%
资源税			
房产税	1,364,428.17	1,337,391.29	1.2%、12%
土地使用税	4,065,052.05	4,065,052.05	
车船使用税			
印花税	13,485.22	161,016.49	
合计	5,490,423.90	5,681,692.82	

**(64) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	45,815.00	-
中介及咨询费	33,935.50	87,212.04
其他	13,585.00	9,692.73
差旅费	-	2,488.57
合计	93,335.50	99,393.34

**(65) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
水电费及物业费	14,626,078.97	11,774,219.02
工资及福利性支出	12,701,535.07	20,824,259.99
中介及咨询费	8,335,263.20	15,807,843.75
无形资产摊销	4,592,879.99	4,592,879.99
折旧费	2,245,068.50	2,319,830.50
办公费	767,485.83	682,020.97
差旅费	683,443.66	670,678.13
租赁费用	660,084.90	860,370.08
车辆费用	546,618.16	465,992.94
业务招待费	469,409.23	344,908.40
会务费	261,149.96	56,380.87
修理费	85,879.88	120,917.23
其他	1,454,394.73	2,007,575.14
合计	47,429,292.08	60,527,877.01

**(66) 研发费用**

□适用 √不适用

**(67) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	38,432,901.54	31,062,750.00
减：利息收入	-4,535.84	-1,418,963.76
汇兑损益 - 净额	-126,226.03	46,483.12
其他	44,887.06	34,438.83
合计	38,347,026.73	29,724,708.19

**(68) 费用按性质分类**

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2020 年度	2019 年度
水电费及物业费	14,626,078.97	11,774,219.02
工资及福利性支出	12,701,535.07	20,824,259.99
折旧费	10,780,331.54	10,888,093.53
中介及咨询费	8,369,198.70	15,895,055.79
无形资产摊销	4,592,879.99	4,592,879.99
旅游服务成本	1,583,173.68	5,686,104.45
办公费	767,485.83	682,020.97
租赁费用	760,084.90	860,370.08
差旅费	683,443.66	673,166.70
车辆费用	546,618.16	465,992.94
业务招待费	469,409.23	344,908.40
会务费	261,149.96	56,380.87
修理费	85,879.88	120,917.23
广告费	45,815.00	-
其他	1,467,979.73	2,017,267.87
	57,741,064.30	74,881,637.83

**(69) 其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	81,907.41	934,599.61	与收益相关
合计	81,907.41	934,599.61	

**(70) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,059,494.81	-17,148,476.59
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
管委会债务重组的投资收益(附注四(12)(ii))	33,053,810.00	-
湖南信托罚息豁免(附注四(44))	22,838,416.00	
持有和处置交易性金融资产取得的投资收益	-	7,808,705.29
合计	49,832,731.19	-9,339,771.30

**(71) 净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**(72) 公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**(73) 信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-321,024.67	-259,438.42
其他应收款坏账损失	-8,223,213.67	-24,181,453.90
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
财务公司存款坏账损失(附注四(1))	-144,953,925.62	-
财务担保信用减值损失(附注四(45))	-69,106,562.91	-59,642,773.31
一年内到期非流动资产坏账损失(附注四(12))	22,664,325.94	-102,104,257.19
合计	-199,940,400.93	-186,187,922.82

**(74) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-	-6,023,281.43
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-	-6,023,281.43

**(75) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2020 年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得	48,230.00	129,114.98	48,230.00
合计	48,230.00	129,114.98	48,230.00

**(76) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
预计负债转回(附注四(42))	32,710,155.00	1,697,653.41	32,710,155.00
其他	664,651.00	15,018.79	664,651.00
合计	33,374,806.00	1,712,672.20	33,374,806.00

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(77) 营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款滞纳金支出	390.00	105,221.50	390.00
苗木损毁、盘亏损失	-	14,138,700.00	-
诉讼违约罚息	-	200,577.37	-
其他	306.47	600.00	306.47
合计	696.47	14,445,098.87	696.47

**(78) 所得税费用****(a) 所得税费用表**

□适用 √不适用

**(b) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-205,675,998.08	-308,368,306.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	-51,418,999.52	-77,092,076.61
子公司适用不同税率的影响	-7,192.59	6,064.33
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,622,146.28	7,863,578.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,198,224.05	-92,777.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	14,281,307.06	16,376,249.78
当期未确认递延所得税资产的暂时性差异	43,720,962.82	53,126,155.00
免税的投资收益净额	-	-187,193.77
所得税费用		

其他说明：

□适用 √不适用

**(79) 其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注四、(58)

**(80) 每股收益****(a) 基本每股收益**

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净亏损除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元 币种：人民币

	2020 年度	2019 年度
归属于母公司普通股股东的合并亏损	-205,858,899.95	-308,479,342.85
发行在外普通股的加权平均数(股)	1,303,500,000	1,303,500,000
基本每股亏损(元/每股)	-0.16	-0.24

**(b) 稀释每股收益**

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2020 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2019 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

**(81) 现金流量表项目****(a) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
预收工程款	2,541,000.00	8,250,000.00
投标保证金	210,000.00	-
利息收入	4,535.84	1,418,963.76
诉讼费退回	-	589,377.50
保险费退回	-	15,018.79
合计	2,755,535.84	10,273,360.05

**(b) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付中介及咨询费	6,008,057.68	1,207,107.19
支付办公费	767,485.83	565,740.49
支付差旅费	683,443.66	673,166.70
支付车辆费用	546,618.16	465,992.94
支付业务招待费	469,409.23	344,908.40
支付会务费	261,149.96	56,380.87
支付租赁费	72,084.90	141,111.72
支付广告费	45,815.00	-
支付罚金及滞纳金等	696.47	306,398.87
支付诉讼保全费	-	2,805,543.00
支付其他	86,465.79	65,886.68
合计	8,941,226.68	6,632,236.86

## (c) 处置交易性金融资产收回的现金净额

单位：元 币种：人民币

	2020 年度	2019 年度
处置交易性金融资产收回的现金	-	11,037,047.32

## (d) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到海洋花园往来款	4,915,470.57	10,665,387.72
收到海航旅游往来款	-	764,476.00
收到海航集团往来款	-	399,415.38
合计	4,915,470.57	11,829,279.10

## (e) 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (f) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到海南海航实业不动产管理有限公司 (以下简称“海航实业不动产”)	20,020,000.00	-
收到杨威山(附注四(42))	15,000,000.00	-
收到海南嘉昇(附注七(9)(c))	993,880.96	-
收到上海尚融(附注七(9)(c))	700,000.00	-
收到海航酒店集团有限公司 (以下简称“海航酒店”)	150,000.00	-
收到海航股权往来款	-	8,786,000.00
收到上海鸿潼往来款	-	6,000,000.00
短线交易收益(附注四(56))	-	907,138.93
合计	36,863,880.96	15,693,138.93

## (g) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
海航股权往来款	250,000.00	-
受限资金(附注四(1))	-	204,321,278.35
归还游艇湾度假往来款(附注四(45))	-	32,886,553.40
合计	250,000.00	237,207,831.75

## (82) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-205,675,998.08	-308,368,306.44
加: 资产减值准备	-	6,023,281.43
信用减值损失	199,940,400.93	186,187,922.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,403,452.86	3,511,214.86
使用权资产摊销		
无形资产摊销	4,592,879.99	4,592,879.99
长期待摊费用摊销		
投资性房地产折旧	7,376,878.68	7,376,878.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-48,230.00	-129,114.98
预计负债的转回	-32,710,155.00	-13,330,275.00
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	38,306,675.51	31,057,397.74
投资损失(收益以“一”号填列)	-49,832,731.19	9,339,771.30
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	-2,615.25	14,149,846.71
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,832,268.00	-5,998,842.36
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	11,225,498.52	37,975,587.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-26,256,211.03	-27,611,757.28
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	205,042,927.90	205,379,850.01
减: 现金的期初余额	205,379,850.01	247,831,339.03
加: 现金等价物的期末余额	-204,321,278.35	-204,321,278.35
减: 现金等价物的期初余额	-204,321,278.35	
现金及现金等价物净增加额	-336,922.11	-246,772,767.37

(b) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(c) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(d) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	205,042,927.90	205,379,850.01
其中: 库存现金	205,042,927.90	205,379,850.01

可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	-204,321,278.35	-204,321,278.35
其中：三个月内到期的债券投资		
减：受限资金	-204,321,278.35	-204,321,278.35
三、期末现金及现金等价物余额	721,649.55	1,058,571.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

### (83) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### (84) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

### (85) 外币货币性项目

#### (a) 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	237,179.67
其中：美元	35,311.04	6.5249	230,401.00
欧元	351.75	8.0250	2,822.79
港元	4,700.43	0.8416	3,955.88
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港元	164,953.73	0.8416	138,825.06

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2019年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金-			
美元	35,435.74	6.9762	247,206.81
欧元	2,050.00	7.8155	16,021.78
港元	4,700.43	0.8958	4,210.65
			267,439.24
应收账款-			
港元	164,945.89	0.8958	147,758.53

(b) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

(86) 套期

适用 不适用

(87) 政府补助

(a) 政府补助基本情况

适用 不适用

(b) 政府补助退回情况

适用 不适用

(88) 其他

适用 不适用

## 五、合并范围的变更

(1) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(3) 反向购买

适用 不适用

(4) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(5) 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

(6) 其他

适用 不适用

## 六、在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

## (a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
海航创新香港	港币 2,574 万元	香港	香港	投资管理	100	-	设立或投资
九龙山投资	人民币 4,500 万元	上海	上海	投资管理	100	-	设立或投资
九龙山开发(注 1)	美元 1,050 万元	浙江平湖	浙江平湖	旅游开发	-	100	设立或投资
马会俱乐部(注 2)	美元 200 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	50	设立或投资
九龙山赛车(注 3)	人民币 1,500 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	90	设立或投资
九龙山赛马(注 4)	人民币 100 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	70	30	设立或投资
房地产开发(注 5)	人民币 12,400 万元	浙江平湖	浙江平湖	房地产	-	100	设立或投资
平湖九龙山游艇湾贸易有限公司(以下简称“游艇湾贸易”)(注 6)	人民币 4,000 万元	浙江平湖	浙江平湖	房地产	-	100	设立或投资
平湖九龙山围垦工程有限公司(以下简称“九龙山围垦”)(注 7)	人民币 35,000 万元	浙江平湖	浙江平湖	房地产	-	92.86	设立或投资
房亿置业(注 8)	人民币 100 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	100	设立或投资
房尔置业(注 9)	人民币 100 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	100	设立或投资
半岛置业(注 10)	人民币 100 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	100	设立或投资
平湖九鑫资产管理有限责任公司(以下简称“九鑫资产”)(注 11)	人民币 10,000 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	90	设立或投资
上海茂麓贸易有限公司(以下简称“上海茂麓”)	人民币 4,138.49 万元	上海	上海	贸易	100	-	同一控制下合并
海南景运(注 12)	人民币 76,300 万元	海南三亚	海南三亚	服务	100	-	设立或投资
上海盛旅投资管理有限公司(以下简称“盛旅投资”)(注 13)	人民币 5,000 万元	上海	上海	旅游管理	100	-	设立或投资
康融基金(注 14)	人民币 100,000 万元	上海	上海	投资管理	100	-	设立或投资
嘉兴九龙山海创景区运营管理有限公司(以下简称“嘉兴景运”)(注 15)	人民币 1,000 万元	浙江平湖	浙江平湖	服务	-	100	设立或投资

其他说明：

注 1：九龙山开发由本公司子公司海南景运持股 100%。

注 2：马会俱乐部由本公司子公司海航创新香港持股 50%，由于本公司对其有实质控制，故纳入合并范围。

注 3：九龙山赛车由本公司子公司九龙山开发持股 90%。九龙山赛车股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行财产保全。

注 4：九龙山赛马由本公司直接持股 70%，由本公司子公司九龙山开发持股 30%。九龙山开发所持的九龙山赛马 30%股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

注 5：房地产开发由本公司子公司九龙山开发持股 100%。房地产开发股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

注 6：游艇湾贸易由本公司子公司九龙山投资持股 100%。

注 7：九龙山围垦由本公司子公司九龙山投资持股 92.86%。

注 8：房亿置业由本公司子公司九龙山开发持股 100%。房亿置业股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

注 9：房尔置业由本公司子公司九龙山开发持股 100%。房尔置业股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

注 10：半岛置业原名平湖九龙山房悟置业有限公司，由本公司子公司九龙山开发持股 100%。半岛置业股权已被浙江省嘉兴市中级人民法院执行了财产保全。

注 11：九鑫资产由本公司子公司九龙山投资持股 90%。

注 12：海南景运由本公司直接持股 100%，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未对其中 13.11%的股权实际出资。

注 13：截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司尚未对该公司实际出资。

注 14：截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司尚未对该公司实际出资。

注 15：嘉兴景运由本公司子公司海南景运持股 100%。

#### (b) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
马会俱乐部	50%	308,224.02		-18,731,691.39
九龙山围垦	7.14%	-742.67		14,541,427.45
其他	-	-124,579.48		3,764,617.35

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (c) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
马会俱乐部	3,666,580.07	1,070,968.88	4,737,548.95	42,200,931.73	-	42,200,931.73	3,666,585.67	1,070,968.88	4,737,554.55	42,817,385.37	-	42,817,385.37
九龙山围垦	272,155,695.40	114,506,892.43	386,662,587.83	183,001,139.01	-	183,001,139.01	276,718,601.41	114,423,159.15	391,141,760.56	187,469,910.14	-	187,469,910.14

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
马会俱乐部	673,272.68	616,448.04	616,448.04	-68,256.10	673,272.68	510,299.12	510,299.12	-1,035.63
九龙山围垦	-	-10,401.60	-10,401.60	-35,799.75	-	-987,944.32	-987,944.32	8,722.57

## (d) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (e) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## (3) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (a) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
联营企业								
乐满地	16,200	浙江平湖	浙江平湖	游乐场所	是	-	25	
海南海创及其子公司	9,000	海南三亚	海南三亚	酒店服务	是	33	-	

## (b) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (c) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	乐满地	海南海创及其子公司	乐满地	海南海创及其子公司
流动资产	1,104,289.11	137,199,167.37	1,740,986.56	137,199,167.37
非流动资产	111,894,987.68	351,453,577.42	124,407,757.27	351,453,577.42
资产合计	112,999,276.79	488,652,744.79	126,148,743.83	488,652,744.79
流动负债	70,718,736.91	49,448,032.84	71,133,200.39	9,939,332.84
非流动负债		470,000,000.00		470,000,000.00
负债合计	70,718,736.91	519,448,032.84	71,133,200.39	479,939,332.84
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	42,280,539.88	-30,795,288.05	55,015,543.44	8,713,411.95
按持股比例计算的净资产份额	10,570,134.97	-10,162,445.06	13,753,885.86	2,875,425.94
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	10,570,134.97		13,753,885.86	2,875,425.94
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

营业收入	9,853,748.87		14,532,106.77	
净利润	-12,735,003.56	-39,508,700.00	-14,692,913.12	-40,833,112.38
终止经营的净利润		-		
其他综合收益				
综合收益总额	-12,735,003.56	-39,508,700.00	-14,692,913.12	-40,833,112.38
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 其他说明

本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

## (d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,000,000.00	5,000,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	3,188,047.76	3,188,365.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-317.98	-321.22
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-317.98	-321.22

## 其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

## (e) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用  不适用

## (f) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用  不适用

## (g) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用  不适用

## (h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用  不适用

**(4) 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**(5) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**(6) 其他**

□适用 √不适用

**七、关联方及关联交易****(1) 股东情况****(a) 主要股东基本情况**

	注册地	业务性质
海航旅游	海口	酒店项目开发、管理；旅游项目投资和管理；装饰装修工程；建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售。
上海大新华实业有限公司 (以下简称“上海大新华”)	上海浦东	投资管理，建筑业，房地产开发经营，停车场收费，货运代理，建材、普通机电设备的销售。
海航旅业国际(香港)有限公司 (以下简称“海航旅业(香港)”) )	香港	投资
Ocean Garden Holdings Ltd.	英属维尔京群岛	投资

截至 2020 年 12 月 31 日止，海航旅游、上海大新华、海航旅业(香港)均为海航集团控制的企业。海航集团通过海航旅游、上海大新华、海航旅业(香港)合计持有本集团 29.94%的股权。本集团前实际控制人李勤夫先生通过 Ocean Garden Holdings Ltd. 持有本集团 8.38%的股权。

于 2021 年 3 月 13 日，海南省高级人民法院裁定海航旅游连同海航集团等合计 321 家公司进行实质合并重整。

**(b) 主要股东对本公司的持股比例和表决权比例**

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
海航旅游	13.81%	13.81%	13.81%	13.81%
上海大新华	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%
海航旅业(香港)	7.16%	7.16%	7.16%	7.16%
Ocean Garden Holdings Ltd.	8.38%	8.38%	8.38%	8.38%

**(2) 本企业的母公司情况**

□适用 √不适用

**(3) 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

**(4) 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

除附注六中已披露的重要联营企业的情况外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
家居装饰	合营企业
航空俱乐部	联营企业
龙佑旅行社	联营企业

其他说明

适用 不适用

**(5) 其他关联方情况**

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
成城建设	李勤夫先生担任董事的公司
海航邮轮有限公司(以下简称“海航邮轮”)	海航集团有限公司投资的公司
财务公司	海航集团有限公司控制的公司
游艇俱乐部	海航集团有限公司投资的公司
上海金鹿公务航空有限公司(以下简称“上海金鹿”)	海航集团有限公司投资的公司
海航股权	海航集团有限公司控制的公司
海航酒店	海航集团有限公司控制的公司
海航实业不动产	海航集团有限公司控制的公司
海南嘉昇	海航集团有限公司投资的公司
上海尚融	海航集团有限公司投资的公司

**(6) 潜在关联方情况**

高尔夫俱乐部

平湖九龙山旅游文化有限公司(以下简称“旅游文化”)

平湖九龙山房思置业有限公司(以下简称“房思置业”)

平湖九龙山房露置业有限公司(以下简称“房露置业”)

海航集团计划在可预见的将来直接或间接受让上述公司股权，受让后上述公司将受海航集团控制，从而与本集团形成关联方关系。截至本财务报表批准报出日，上述股权受让行为仍未完成，故本集团将与上述公司于 2020 年度的交易作为与潜在关联方的交易披露。

**(7) 关联交易情况**

除已在附注四(81)披露的关联方资金往来外，其他重大关联交易如下：

**(a) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
航空俱乐部	场地租赁	按协议价格	400,000.00	400,000.00
游艇俱乐部	劳务服务	按协议价格	6,750.00	29,744.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	定价政策	本期发生额	上期发生额
游艇俱乐部	投资性房地产出租	按协议价格	2,857,142.73	2,857,142.73
游艇俱乐部	劳务服务	按协议价格	11,600.00	25,680.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(b) 由关联方代垫费用**

单位：元 币种：人民币

关联方	2020 年度	2019 年度
上海金鹿	786,972.97	494,098.50

**(c) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

**(d) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(e) 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司(附注四(45))	游艇湾度假	555,349,959.14	2015年6月11日	违约	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海航旅游(注1)	本公司	292,373,795.99	2016年9月8日	已违约	否
海航实业(注2)	本公司	292,373,795.99	2018年9月21日	已违约	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

注1：本集团未能于2018年9月8日在湖南信托借款到期日偿还本金(附注四(44))，担保亦尚未解除。

注2：于2018年9月21日起，海航实业为湖南信托借款(附注四(44))提供连带保证担保。

## (f) 关联方资金拆借

□适用 √不适用

## (g) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (h) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,285,300.00	4,722,461.84

## 其他关联交易

√适用 □不适用

## (8) 与潜在关联方之交易

## (a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

单位：元 币种：人民币

潜在关联方	交易内容	定价方式及决策程序	2020年度	2019年度
			金额	金额
高尔夫俱乐部	场地租赁	按协议价格	600,000.00	600,000.00

销售商品、提供劳务：

单位：元 币种：人民币

潜在关联方	交易内容	定价方式及决策程序	2020年度	2019年度
			金额	金额
高尔夫俱乐部	劳务服务	按协议价格	17,015.00	47,520.00

## (9) 关联方应收应付款项

## (a) 存放于关联方公司的银行存款：

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
财务公司	204,160,458.62	204,160,719.54
减：坏账准备	-144,953,925.62	-
	59,206,533.00	204,160,719.54

经 2014 年 12 月 22 日本公司 2014 年度第一次临时股东大会批准，本公司与财务公司于 2015 年 2 月 9 日签订了《金融服务协议》，期限 3 年，原应于 2018 年 2 月 9 日到期。

于 2018 年 1 月 26 日，本公司召开 2018 年度第一次临时股东大会，提议《关于与财务公司续签〈金融服务协议〉的议案》，但该议案未获通过。然而，上述《金融服务协议》于 2018 年 2 月 9 日到期后，本公司仍未将存放于财务公司的资金取出。

财务公司为海航集团实质合并重整范围内关联方公司。如附注二(1)所述，存放于财务公司的存款处于被法院冻结状态。本公司征询了代理律师的专业意见，认为冻结并不影响本公司申报债权并参与重整分配的权利。同时，资金存放(包括处于被法院冻结状态的存放)并非法定优先受偿的情形，故本公司将作为债权人在关联方重整过程中进行普通债权申报并相信能够按照法院裁定批准的重整方案获得清偿。本公司于 2020 年度在估计存放于财务公司的存款坏账准备时考虑了海航集团当前的状况，重整的进展并对重整结果的不同场景及相关权重采用了若干关键假设，包括海航集团实质合并重整成功的概率及在不同场景下对债权人的偿付率等。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司存放于财务公司的存款处于第三阶段，坏账准备余额为人民币 144,953,925.62 元。于 2020 年度，本集团对财务公司存款计提“财务公司存款坏账损失”144,953,925.62 元。

### (b) 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	游艇俱乐部	37,820,188.03	30,642,688.03	34,820,188.03	26,852,676.58
其他应收款	乐满地	5,332,954.22	5,326,381.69	5,332,954.22	5,067,115.21
其他应收款	航空俱乐部	2,646,487.04	2,646,457.64	2,646,487.04	2,646,441.91
其他应收款	Ocean Garden Holdings Ltd.	52,434.17	52,434.17	55,808.34	55,808.34
其他应收款	家居装饰	8,930.00	7,325.03	8,930.00	6,465.63
其他应收款	海航邮轮	4,534.00	4,534.00	4,534.00	4,534.00

### (c) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	高尔夫俱乐部	1,800,000.00	1,200,000.00
应付账款	成城建设	21,016,460.16	21,016,460.16
其他应付款	海南海创及其子公司	104,194,351.84	104,194,351.84
其他应付款	海航实业不动产(注1)	20,020,000.00	
其他应付款	海航股权	8,536,000.00	8,786,000.00
其他应付款	航空俱乐部	1,268,750.89	868,750.89
其他应付款	成城建设	1,210,570.00	1,210,570.00
其他应付款	海南嘉昇(注2)	1,010,445.64	
其他应付款	家居装饰	970,000.00	970,000.00
其他应付款	游艇俱乐部	965,515.93	894,113.93
其他应付款	上海尚融(注2)	717,500.00	
其他应付款	海航酒店	150,000.00	
其他应付款	上海金鹿		494,098.50

注 1: 于 2020 年 7 月 22 日，本公司向海航实业不动产借入人民币 20,020,000.00 元，该款项不计息，无抵押，无到期期限。

注 2: 于 2020 年 7 月 22 日, 本公司向海南嘉昇借入人民币 993, 880.96 元, 借款到期日为 2020 年 9 月 22 日。截止本财务报表批准报出日, 本公司尚未归还该笔款项。

于 2020 年 7 月 8 日, 本公司向上海尚融借入人民币 700, 000.00 元, 借款到期日为 2020 年 10 月 8 日。截止本财务报表批准报出日, 本公司尚未归还该笔款项。

#### (10) 关联方承诺

√适用 □不适用

根据海航旅游于 2020 年 4 月 15 日向本公司出具的承诺函, 海航旅游承诺承担本公司担保的一笔宁波光大借款本金人民币 470, 000, 000.00 元的全部担保责任, 若因此项担保责任造成本公司产生的任何损失, 海航旅游将予以全额补偿。

根据海航资管于 2020 年 4 月 29 日向本集团出具的承诺函, 承诺若游艇俱乐部无法偿还其欠付本集团的截止 2019 年年末的 24, 750, 000.00 元租金, 海航资管将代其支付。

根据海南景运与高尔夫俱乐部签订的承包经营合同, 高尔夫俱乐部将其所属的高尔夫球场及网球场承包给海南景运经营管理, 承包期限为 2015 年 7 月至 2025 年 6 月, 承包费用为每年人民币 60 万元。

根据嘉兴景运与航空俱乐部签订的承包经营合同, 航空俱乐部将其所属的飞行场地、机库、二层楼综合办公区及其它附属设施承包给嘉兴景运经营管理, 承包期限为 2016 年 6 月 15 日起至 2026 年 6 月 14 日, 承包费用为每年人民币 40 万元。

根据九龙山开发于 2012 年度与游艇俱乐部签订的委托管理合同, 自 2012 年 10 月 1 日起本集团将持有的部分圣马可酒店公寓出租给游艇俱乐部, 租赁截止日为 2052 年 9 月 30 日。

其他

√适用 □不适用

#### (11) 潜在关联方应收、应付款项余额

##### (a) 应收潜在关联方款项:

单位: 元 币种: 人民币

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
高尔夫俱乐部	2, 456, 232. 31	2, 456, 232. 31	2, 456, 232. 31	2, 423, 118. 30
房思置业	1, 437, 770. 03	1, 437, 770. 03	1, 437, 770. 03	1, 437, 766. 92
房露置业	807, 068. 02	807, 068. 02	807, 068. 02	807, 064. 91
旅游文化	449, 980. 21	449, 980. 21	449, 980. 21	449, 977. 10
	5, 151, 050. 57	5, 151, 050. 57	5, 151, 050. 57	5, 117, 927. 23
应收账款				
高尔夫俱乐部	345, 886. 00	332, 884. 44	328, 871. 00	277, 189. 91

##### (b) 应付潜在关联方款项:

单位: 元 币种: 人民币

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款		
高尔夫俱乐部	43, 499, 692. 16	4, 934, 314. 00

## 八、股份支付

### (1) 股份支付总体情况

适用 不适用

### (2) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### (3) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### (4) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### (5) 其他

适用 不适用

## 九、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

除已在附注七(7)(e)中披露的关联方担保外，于本年度，本集团存在的其他或有事项如下：

(a) 除已在附注四(42)中披露的判决案件外，存在于资产负债表日并截至本财务报表批准报出日，本集团作为被告的未决诉讼有六宗，另本集团作为原告的未决诉讼两宗。

本公司作为被告的未决诉讼的简要情况如下：

(1) 游艇湾旅游和高尔夫俱乐部于2020年12月10日向浙江省平湖市人民法院就经营补助款起诉九龙山开发，要求被告偿还经营补助款64,858,000.00元及逾期利息20,879,462.00元。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼尚未开庭审理。

(2) 如附注四(42)所述，自然人杨威山于2020年11月11日向浙江省平湖市人民法院就借款合同纠纷起诉本公司，要求被告偿还借款本金15,000,000.00元及逾期的利息、罚息，本公司已计提相应逾期利息和罚息合计人民币979,290.61元。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼尚未开庭审理。

(3) 自然人郭亚军于2020年5月向海南省海口市美兰区人民法院就借款合同纠纷起诉海航旅游、海航集团、本公司及海南嘉昇，要求四被告支付借款本金及逾期的利息共计人民币676,789.45元。于2021年3月23日，法院判决海航旅游向郭亚军支付欠款人民币375,492.16元及利息人民币364,175.96元，同时，对郭亚军要求本公司承担的连带偿还责任不予支持。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼已审结。

(4) 自然人郭亚军于2020年3月向海南省三亚市城郊人民法院就福利待遇纠纷起诉本公司和海航集团，要求本公司支付自2018年12月起每月30,000.00元的退休津贴，要求海航集团返还股权投资款12万元。要求二被告共同支付2017年度绩效年薪18万元，同时为其购买自2019年5月13日以后年度渤海人寿尊享全球团体医疗保险或同类型权益的商业补充医疗保险。2020年7

月 16 日，海南省三亚市城郊人民法院一审判决驳回郭亚军的诉讼请求。郭亚军不服判决结果，向海南省三亚市中级人民法院提起上诉。2020 年 12 月 29 日，海南省三亚市中级人民法院二审裁定撤销一审判决，发回重审。2021 年 2 月 26 日，郭亚军向海南省三亚市城郊人民法院重新提交诉讼请求，要求海航集团支付自 2018 年 12 月起退休津贴每月 30,000.00 元及自 2019 年 5 月 13 日起渤海人寿尊享全球团保医疗保险。同时，要求本公司承担连带责任。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼尚未开庭重审。

(5) 如附注四(45)所述，宁波光大于 2020 年度向海南省第一中级人民法院就借款合同纠纷起诉游艇湾度假、本公司及海航旅游。2020 年 12 月 25 日，法院一审判决游艇湾度假于判决生效之日起十五日内偿还宁波波大本金人民币 470,000,000.00 元及利息、罚息 85,349,959.14 元(附注四(45))，其他二被告承担连带赔偿责任。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼尚未二审判决。

(6) 嘉兴市汇达建设工程有限公司于 2021 年 1 月 5 日向浙江省平湖市人民法院就凿石山体建设工程施工合同纠纷起诉九龙山开发，要求被告支付工程款 461,264.00 元以及诉讼费用。

截至本财务报表批准报出日，该诉讼尚未开庭审理。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**十、承诺事项**

**重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**(1) 资本性支出承诺事项**

以下为于资产负债表日，本集团已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	978,398,076.64	980,916,490.05

于 2016 年 1 月 18 日，本公司之子公司九龙山围垦(“发包人”)与中国铁建(“承包人”)签订了《九龙山西沙湾景观配套二期围堤工程施工总承包协议书和施工专用合同》(“承包合同”)，合同总金额为人民币 950,307,502.00 元，根据承包合同规定，该工程以每人民币 5,000 万元左右设一个施工阶段，每个施工阶段由承包人报发包人审批后方可开工。

**(2) 经营租赁承诺事项**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	64,350.00	166,000.00

**(3) 其他**

适用 不适用

**十一、资产负债表日后事项****(1) 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**(2) 利润分配情况**

□适用 √不适用

**(3) 销售退回**

□适用 √不适用

**其他资产负债表日后事项说明**

√适用 □不适用

**海航集团实质合并重整**

于 2021 年 3 月 13 日，海南省高级人民法院裁定海航旅游连同海航集团等 321 家公司进行实质合并重整。截止本财务报表报出日，重整尚在进行过程中。

**十二、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

**(1) 市场风险****(a) 外汇风险**

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2020 年度及 2019 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	230,401.00	6,778.67	237,179.67
应收账款	-	138,825.06	138,825.06
	230,401.00	145,603.73	376,004.73

单位：元

	2019 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	247,206.81	20,232.43	267,439.24
应收账款	-	147,758.53	147,758.53

	247,206.81	167,990.96	415,197.77
--	------------	------------	------------

于 2020 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元及其他外币金融资产，人民币对美元和其他外币的汇率波动对本集团财务影响不重大。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无外币金融负债。

### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本集团无长期带息债务(2019 年 12 月 31 日：无)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2020 年度及 2019 年度本集团并无利率互换安排。

### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额人民币 555,349,959.14 元。

本集团的部分存款存放于本公司关联方 - 财务公司，关于该笔存款的披露详见附注七(9)(a)。

本集团其他银行存款存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款和一年内到期的非流动资产等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用银行账户共管、书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团货币资金、应收账款、其他应收款及一年内到期的非流动资产的账龄及计提的坏账准备等信用风险的披露见附注四(1)、附注四(5)、四(8)及四(12)。

### (3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

2020 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计

金融负债-					
应付账款	62,491,177.39	-	-	-	62,491,177.39
其他应付款	519810674.88	-	-	-	519810674.88
一年内到期的非流动负债	239,500,000.00	-	-	-	239,500,000.00
其他流动负债	132232729.50				132232729.50
	954034581.77	-	-	-	954034581.77

单位：元 币种：人民币

2019年12月31日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融负债-					
应付账款	61,836,338.55	-	-	-	61,836,338.55
其他应付款	429,881,272.28	-	-	-	429,881,272.28
一年内到期的非流动负债	249,500,000.00	-	-	-	249,500,000.00
	741,217,610.83	-	-	-	741,217,610.83

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

单位：元 币种：人民币

2020年12月31日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
财务担保	555,349,959.14	-	-	-	555,349,959.14

单位：元 币种：人民币

2019年12月31日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
财务担保	479,638,664.94	-	-		479,638,664.94

针对上述财务担保，本集团承担的最大信用风险敞口为 555,349,959.14 元，如附注四(45)所述，于 2020 年度，上述财务担保处于第三阶段，本集团确认的预期信用损失为 69,106,562.91 元(2019 年度：59,642,773.31 元)。

### 十三、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期				

损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产				
非上市权益工具	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

于 2019 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
其他非流动金融资产——				
非上市权益工具	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00

持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
 适用  不适用

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

(2) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

(3) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

(4) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

(5) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币  
 其他非流动金融资产

	其他非流动金融资产
上述第三层次资产变动如下：	
2019 年 12 月 31 日	10,000,000.00
计入当期损益的利得或损失	-
2020 年 12 月 31 日	10,000,000.00

其他

适用 不适用

(6) 非持续的以公允价值计量的资产

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无非持续的以公允价值计量的资产。

(7) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(8) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、应付款项和一年内到期的非流动负债等。于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

#### 十四、其他重要事项

(1) 前期会计差错更正

(a) 追溯重述法

适用 不适用

(b) 未来适用法

适用 不适用

(2) 债务重组

适用 不适用

**(3) 资产置换****(a) 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(b) 其他资产置换**

□适用 √不适用

**(4) 年金计划**

□适用 √不适用

**(5) 终止经营**

□适用 √不适用

**(6) 分部信息****(a) 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(b) 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(c) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**(d) 其他说明**

□适用 √不适用

**(7) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**(8) 其他**

□适用 √不适用

**十五、资本管理**

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债率	57.84%	51.18%

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

## (1) 货币资金

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	204,371,095.18	204,597,994.84
其他货币资金	397.77	397.77
	204,371,492.95	204,598,392.61
减：存款减值准备(附注七(9)(a))	-144,953,925.62	-
	59,417,567.33	204,598,392.61

## (2) 应收账款

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收账款	136,097.86	136,097.86
减：坏账准备	-136,097.86	-136,097.86

## (a) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内小计		
1至2年		
2至3年		
3年以上	136,097.86	136,097.86
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	136,097.86	136,097.86

## (b) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	136,097.86	136,097.86	100.00%

## (c) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	136,097.86		136,097.86			136,097.86		136,097.86		
其中：										

单项计提坏账准备	136,097.86		136,097.86			136,097.86		136,097.86		
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	136,097.86		136,097.86			136,097.86		136,097.86	/	

**(d) 按单项计提坏账准备：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
应收账款 1	122,663.86	100	122,663.86	经评估个别认定
应收账款 2	10,000.00	100	10,000.00	经评估个别认定
应收账款 3	3,434.00	100	3,434.00	经评估个别认定
合计	136,097.86		136,097.86	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(e) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(f) 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

**(g) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(h) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3) 其他应收款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,347,184,496.13	1,362,356,815.73
合计	1,347,184,496.13	1,362,356,815.73

其他说明：

适用 不适用

按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司	1,796,764,565.76	1,799,797,420.70
应收关联方公司	7,192,275.95	7,192,275.95
应收第三方	366,632,440.15	366,034,828.55
合计	2,170,589,281.86	2,173,024,525.20

其他应收款

(a) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
一年以内	15,783,817.26	11,764,771.81
1 年以内小计	15,783,817.26	11,764,771.81
1 至 2 年	11,694,242.21	207,911,545.04
2 至 3 年	207,901,566.06	307,135,183.51
3 年以上	1,935,209,656.33	1,646,213,024.84
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	2,170,589,281.86	2,173,024,525.20

(b) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	24,695,169.97		785,972,539.50	810,667,709.47
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	507,552.00		13,016,066.34	13,523,618.34
本期转回	360,277.88		426,264.20	786,542.08
本期转销				

---

本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	24,842,444.09		798,562,341.64	823,404,785.73

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用损失 (单项)		小计	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019 年 12 月 31 日	70,529.60	-10,283.22	1,234,244,337.68	-24,684,886.75	-24,695,169.97	938,709,657.92	-785,972,539.50	-810,667,709.47
本年新增的款项	712,939.29	-271,012.97	11,826,951.30	-236,539.03	-507,552.00	3,243,926.67	-2,465,561.85	-2,973,113.85
本年减少的款项	-70,529.60	10,283.22	-17,499,732.91	349,994.66	360,277.88	-648,798.09	426,264.20	786,542.08
转入第三阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增的坏账准备	-	-	-	-	-	-	-10,550,504.49	-10,550,504.49
2020 年 12 月 31 日	712,939.29	-271,012.97	1,228,571,556.07	-24,571,431.12	-24,842,444.09	941,304,786.50	-798,562,341.64	-823,404,785.73

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
子公司 1	738,388,707.02	2%	-14,767,774.14	前瞻后减值损失
子公司 2	204,061,633.06	2%	-4,081,232.66	前瞻后减值损失
子公司 3	142,452,637.00	2%	-2,849,052.74	前瞻后减值损失
子公司 4	85,011,140.00	2%	-1,700,222.80	前瞻后减值损失
子公司 5	58,657,438.99	2%	-1,173,148.78	前瞻后减值损失
合计	1,228,571,556.07		-24,571,431.12	
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
子公司 6	360,801,100.93	77%	-276,216,805.01	预期部分无法收回
北方证券	200,000,000.00	100%	-200,000,000.00	预期无法收回
子公司 7	188,997,549.01	69%	-130,839,400.07	预期部分无法收回
广发证券	56,760,722.06	100%	-56,760,722.06	预期无法收回
德恒证券	46,600,000.00	100%	-46,600,000.00	预期无法收回
兰州三毛	41,162,848.90	100%	-41,162,848.90	预期无法收回
子公司 8	17,500,000.00	100%	-17,500,000.00	预期无法收回
合计	911,822,220.90		-769,079,776.04	

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	计提比例	金额
第一阶段：	712,939.29	38%	-271,012.97
一年以内	712,939.29	38%	-271,012.97
第三阶段：			
二到三年	388,670.85	100.00%	-388,670.85
三年以上	29,093,894.75	100.00%	-29,093,894.75
	29,482,565.60	100.00%	-29,482,565.60

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

### (c) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	810,667,709.47	13,523,618.34	786,542.08			823,404,785.73
坏账准备						
合计	810,667,709.47	13,523,618.34	786,542.08			823,404,785.73

本年度计提的坏账准备金额为人民币 13,523,618.34 元，收回或转回的坏账准备金额为人民币 786,542.08 元，相应的账面余额为 18,219,060.60 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(d) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
子公司 1	往来款	738,388,707.02	一年以内、一到两年、两到三年及三年以上	34	14,767,774.14
子公司 6	往来款	360,801,100.93	一年以内、一到两年、两到三年及三年以上	17	276,216,805.01
子公司 2	往来款	204,061,633.06	一年以内、一到两年、两到三年及三年以上	9	4,081,232.66
北方证券	存出保证金	200,000,000.00	三年以上	9	200,000,000.00
子公司 7	往来款	188,997,549.01	一年以内、一到两年、两到三年及三年以上	9	130,839,400.07
合计	/	1,692,248,990.02		78	625,905,211.88

**(f) 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(g) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(h) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(i) 应收利息**

**(i) 应收利息分类**

适用 不适用

**(ii) 重要逾期利息**

适用 不适用

**(iii) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**(j) 应收股利**

适用 不适用

**(i) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(ii) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (4) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	693,767,498.76	29,382,593.76	664,384,905.00	693,767,498.76	29,382,593.76	664,384,905.00
对联营、合营企业投资	6,838,884.48		6,838,884.48	9,714,310.40		9,714,310.40
-合营企业	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
-联营企业	1,838,884.48		1,838,884.48	4,714,310.40		4,714,310.40
合计	700,606,383.24	29,382,593.76	671,223,789.48	703,481,809.16	29,382,593.76	674,099,215.40

## (a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海航创新香港	28,682,593.76			28,682,593.76		28,682,593.76
上海茂麓	41,384,905.00			41,384,905.00		
海南景运	623,000,000.00			623,000,000.00		
九龙山赛马	700,000.00			700,000.00		700,000.00
合计	693,767,498.76			693,767,498.76		29,382,593.76

## (b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
家居装饰	5,000,000.00									5,000,000.00	
小计	5,000,000.00									5,000,000.00	
二、联营企业											
龙佑旅行社	1,838,884.46			0.02						1,838,884.48	
海南海创(附注四(17)(b))	2,875,425.94			-2,875,425.94						-	
小计	4,714,310.40			-2,875,425.92						1,838,884.48	
合计	9,714,310.40			-2,875,425.92						6,838,884.48	

## (5) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日	2019年12月31日
应付借款利息	53,887,151.28	39,056,791.67
应付第三方	17,257,419.20	17,512,938.94
应付杨威山(附注四(42))	15,000,000.00	-
应付海南嘉昇	993,880.96	-
应付上海尚融	700,000.00	-
应付子公司	286,350,387.93	286,360,126.97
应付关联方	1,064,466.84	1,061,466.84
	375,253,306.21	343,991,324.42

(a) 于2020年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为人民币316,879,873.4元，其中大额的其他应付款金额情况如下：

单位：元 币种：人民币

	2020年12月31日
九龙山围垦	252,230,394.84
九龙山开发	23,430,000.00
盛旅投资	13,827,816.11
	289,488,210.95

## (6) 营业收入和营业成本

## (a) 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

## (b) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (c) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (d) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (7) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
持有和处置交易性金融资产取得的投资收益		7,808,705.29
权益法核算的长期股权投资收益	-2,875,425.92	-13,474,927.07
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		

处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
湖南信托罚息豁免(附注四(44))	22,838,416.00	
合计	19,962,990.08	-5,666,221.78

## (8) 信用减值损失

单位：元 币种：人民币

	2020 年度	2019 年度
财务公司存款坏账损失(附注十六(1))	-144,953,925.62	-
其他应收款坏账损失(附注十六(3)(b))	-12,737,076.26	-370,575,498.09
财务担保信用减值损失(附注四(45))	-69,106,562.91	-63,126,166.59
	-226,797,564.79	-433,701,664.68

## (9) 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

	2020 年度	2019 年度
长期股权投资减值损失	-	29,382,593.76
	-	29,382,593.76

## (10) 其他

□适用 √不适用

## 十七、补充资料

## (1) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	48,230.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	81,907.41	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	33,053,810.00	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允		

价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	22,962,790.90	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	33,374,109.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	22,838,416.00	
所得税影响额		
少数股东权益影响额	-4,071.36	
合计	112,355,192.48	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## (2) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

2020 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-21.77	-0.16	-0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-33.65	-0.24	-0.24

2019 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-25.37	-0.24	-0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-26.22	-0.24	-0.24

**(3) 境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**(4) 其他**

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有普华永道盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本
备查文件目录	报告期内在指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿

董事长：廖虹宇

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 29 日

### 修订信息

适用 不适用